

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 253/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2020 ore 10:15

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotto unico

Esperto alla stima: Ing. Paola Rossi
Codice fiscale: RSSPLA57L56H823G
Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027
San Donà di Piave
Telefono: 0421560184
Fax: 0421560184
Email: studio.rossi.meneguz@tiscali.it
Pec: paola.rossi4@ingpec.eu



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 1 (Unico)

Comune di Jesolo – 30016 via Anna Frank , via Gorizia

Descrizione generica: terreno edificabile non urbanizzato

Catasto Terreni:

Fg. 78 particelle: 101, 203, 372, 373, 375, 376, 377, 378, 381, 382

Fg. 79 particelle: 15, 279, 407, 532, 535, 536, 538, 539, 540, 542, 543, 544, 545,
546, 547, 548, 550, 551, 552, 553, 554, 765, 768, 769, 771, 772,
775, 792, 793

Quota e tipologia del diritto:

Esecutato: quota 1/1 di diritto di propr.:



Comproprietari non eseguiti: nessuno.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

*Atto di Costituzione di Consorzio Urbanistico del 12.12.2003 rep. 78327 del notaio Bordieri, trascritto il 08.01.2004 ai nn. 518/374.

*Domanda giudiziale del 03.11.2004 rep. 6653 del Tribunale di Venezia sede di San Donà di Piave, trascritta il 18.11.2004 ai nn. 42608/26644, a favore di

contro

*Atto del 28.11.2007, rep. 85279 del notaio Bordieri, registrato a San Donà di Piave il 30.11.2007 al n. 4261/S1T, non trascritto in Conservatoria, con il quale

obbligandosi all'osservanza delle norme contenute nei patti consortili, assumendo gli oneri derivanti dalla partecipazione nonché usufruendo dei vantaggi derivanti dalla partecipazione al consorzio, il tutto alle condizioni di cui all'Accordo convenzionale sottoscritto in data 08.03.2007 fra le

*Acquisto per usucapione di servitù di passaggio atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 16.04.2014 rep. n. 878, trascritto il 22.12.2014 ai nn. 31974/22904, a favore del mapp. 791, a carico del mapp. 792 di mq 6 del Fg. 79 in proprietà di

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Pignoramento trascritto il 02.07.2019 ai nn. 22508/15717, a favore di

contro con sede a

Valore lotto n. 1 (Unico)

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 5.634.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 5.634.300,00



SOMMARIO

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

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono i seguenti:

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..... **pag. 5**
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... **pag. 5**
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.....**pag. 5**
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..... **pag. 10**
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..... **pag. 15**
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..... **pag. 17**
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..... **pag. 21**
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



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 253/2019
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

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..... pag. 21

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..... pag. 23

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..... pag. 23

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..... pag. 23

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..... pag.23

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..... pag. 23

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.



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Gabriella Zanon il 13.11.2019, ha nominato quale esperto la sottoscritta ing. Rossi Paola, iscritta all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 1904 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 525/94, con studio in San Dona' di Piave in gall. Progresso 5. L'Esperto ha prestato giuramento di rito il 22.11.2019 davanti al cancelliere (cron. 3715/19). L'Esperto, svolte le ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Jesolo¹, presso il Demanio Marittimo di Jesolo, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, eseguito il sopralluogo in data 18.05.2020, espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.

1. RISPOSTA AL 1° PUNTO DEL QUESITO: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e' depositata in atti ed è completa.

Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DELL'ESECUTATO

3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattandosi di un unico appezzamento di terreno, ho provveduto alla formazione di un solo lotto.

¹Faccio presente che in seguito a mia domanda del 17.04.2020, l'Ufficio ha rilasciato in data 21.04.2020 un Certificato di Destinazione Urbanistica sul quale però non veniva riportata l'approvazione del PAT già avvenuta il 24.03.2020, e già pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10.04.2020. E' stato quindi necessario ripresentare in data 11.06.2020 un'ulteriore domanda di aggiornamento del C.D.U., poi rilasciato dall'Ufficio in data 16.06.2020.



Lotto n. 1 (Unico)

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà, degli immobili in Comune di Jesolo, accessibili da via Anna Frank e da via Gorizia, meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto (v. visura catastale all. B1):

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 101**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 200, Reddito Dominicale €. 1,14,
Reddito Agrario €. 0,62.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 203**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 1928, Reddito Dominicale €. 10,95,
Reddito Agrario €. 5,97.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 372**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 729, Reddito Dominicale €. 4,14,
Reddito Agrario €. 2,26.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 373**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 844, Reddito Dominicale €. 4,79,
Reddito Agrario €. 2,62.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 375**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 1.515, Reddito Dominicale €. 8,61,
Reddito Agrario €. 4,69.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 376**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 288, Reddito Dominicale €. 1,64,
Reddito Agrario €. 0,89.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 377**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 64, Reddito Dominicale €. 0,36,
Reddito Agrario €. 0,20.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 378**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 1.106, Reddito Dominicale €. 6,28,
Reddito Agrario €. 3,43.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 381**



Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 125, Reddito Dominicale €. 0,71,
Reddito Agrario €. 0,39.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 382**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 444, Reddito Dominicale €. 2,52,
Reddito Agrario €. 1,38.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 15**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 3, Reddito Dominicale €. 0,02,
Reddito Agrario €. 0,01.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 279**

Qualità seminativo, Classe 2, superficie mq 570, Reddito Dominicale €. 4,71,
Reddito Agrario €. 2,36.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 407**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 501, Reddito Dominicale €. 2,85,
Reddito Agrario €. 1,55.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 532**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 66, Reddito Dominicale €. 0,37,
Reddito Agrario €. 0,20.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 535**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 414, Reddito Dominicale €. 2,35,
Reddito Agrario €. 1,28.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 536**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 443, Reddito Dominicale €. 2,52,
Reddito Agrario €. 1,37.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 538**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 504, Reddito Dominicale €. 2,86,
Reddito Agrario €. 1,56.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 539**



Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 930, Reddito Dominicale €. 5,28,
Reddito Agrario €. 2,88.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 540**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 112, Reddito Dominicale €. 0,64,
Reddito Agrario €. 0,35.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 542**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 5.049, Reddito Dominicale €. 28,68,
Reddito Agrario €. 15,65.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 543**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 7.851, Reddito Dominicale €. 44,60,
Reddito Agrario €. 24,33.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 544**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 3.523, Reddito Dominicale €. 20,01,
Reddito Agrario €. 10,92.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 545**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 778, Reddito Dominicale €. 4,42,
Reddito Agrario €. 2,41.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 546**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 28.061, Reddito Dominicale €. 159,42,
Reddito Agrario €. 86,95.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 547**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 4.215, Reddito Dominicale €. 23,95,
Reddito Agrario €. 13,06.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 548**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 262, Reddito Dominicale €. 1,49,
Reddito Agrario €. 0,81.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 550**



Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 3.159, Reddito Dominicale €. 17,95,
Reddito Agrario €. 9,79.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 551**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 195, Reddito Dominicale €. 1,11,
Reddito Agrario €. 0,60.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 552**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 1.620, Reddito Dominicale €. 9,20,
Reddito Agrario €. 5,02.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 553**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 1.181, Reddito Dominicale €. 6,71,
Reddito Agrario €. 3,66.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 554**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 365, Reddito Dominicale €. 2,07,
Reddito Agrario €. 1,13.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 765**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 97, Reddito Dominicale €. 0,55,
Reddito Agrario €. 0,30.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 768**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 788, Reddito Dominicale €. 4,48,
Reddito Agrario €. 2,44.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 769**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 5.175, Reddito Dominicale €. 29,40,
Reddito Agrario €. 16,04.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 771**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 42, Reddito Dominicale €. 0,24,
Reddito Agrario €. 0,13.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 772**



Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 5.664, Reddito Dominicale € 32,18,
Reddito Agrario € 17,55.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 775**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 553, Reddito Dominicale € 3,14,
Reddito Agrario € 1,71.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 792**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 6, Reddito Dominicale € 0,03,
Reddito Agrario € 0,02.

***Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 793**

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 5.357, Reddito Dominicale € 30,43,
Reddito Agrario € 16,60.

In Catasto dette particelle risultano intestate a

per la quota intera.

Le particelle sopra elencate costituiscono un unico appezzamento di terreno di mq 84.727 catastali complessivi, che confina (da nord verso est) con mapp. 204, 200, 404 del Fg. 78, con mapp. 810, 699, strada, 837, 838, 395 del Fg. 79, con mapp. 59 di altro Fg. con strada, conglobando al suo interno un appezzamento formato dal mapp. 96 del Fg. 78 e dai mapp. 280, 284, 285, 290, 291, 766, 767, 770, 773, 774, del Fg. 79, e un altro appezzamento formato dal solo mapp. 791 del Fg. 79 (v. estratto mappa del Catasto Terreni, all. A1).

Non ho riscontrato irregolarità catastali.

4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: SITUAZIONE URBANISTICA

Sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune il 16.06.2020 (v. all. C1) è descritta la situazione urbanistica dei terreni, di cui riassumo di seguito i dati fondamentali.



***Il Piano Regolatore Generale²** (v. stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e della tavola 13.1.6, all. C2) comprende quasi tutti i mappali³ in “Zona per darsene e porti turistici D 3.2 – Porto turistico D3.2-2 ” normata dall’art. 22. Detto articolo ammette oltre all’attività di porto-darsena e di aree a verde e parcheggi, le destinazioni d’uso per servizi, per uso alberghiero e per residenze turistiche. Per l’intera zona D 3.2, entro la quale ricadono anche mappali di altra proprietà, l’art. 22 fissa la volumetria per la residenza e funzioni miste in 55.000 mc e prevede per le attività artigianali legate alla nautica 2000 mq. Prevede inoltre la necessità di parcheggi quantificati in almeno 300 posti auto. L’art. 22 prevede inoltre che il progetto organizzativo dell’area sia unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l’equitazione, verde pubblico, ecc.), che le succitate opere debbano essere realizzate in accordo con l’Amministrazione Comunale. Tutti i mappali ricadono nell’ambito di progettazione unitaria n. 38 (Comparto 38), che comprende anche l’area confinante, di altre proprietà, evidenziata con PE_64.C sulla tavola.

Il P.R.G. inoltre assoggetta parte dei mappali all’art. 47 delle N.T.A. (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali ecc., le strade in progetto, prolungamenti della via Belluno e della via Verona, sono rappresentate nella tavola), e assoggetta il mapp. 542 all’art. 48 (Attrezzature pubbliche F: aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale).

Tutti i mappali sono soggetti all’art. 105 delle N.T.A.. Detto articolo stabilisce che *in caso di decadenza, revoca o varianti allo strumento urbanistico attuativo che incidono su criteri informativi, perimetro e quantità dello stesso, si dovrà fare riferimento alla normativa di zona del P.R.G.*

² Variante Generale al P.R.G. approvata con DGR N. 1979 del 19.07.2002 e con DGR n. 1145 del 18.04.2003; Variante di Adeguamento al PALAV e alla L.R. n. 24/1985 approvata con DGR n. 2652 del 04.08.2000; Variante Puntuale al PRG approvata con DCC n. 56 del 10.04.2007; Variante Parziale al PRG approvata con DGR n. 812 del 08.04.2008; variante Parziale al PRG approvata con DGR n. 3313 del 03.11.2009 e con DGR n. 1334 dell’11.05.2010.

³ Sono esclusi i mappali 381 e 15 che sono occupati da strada.



Il comparto 38 sopra citato, è stato suddiviso in due stralci:

Le opere relative al 1° stralcio del Comparto, in cui non ricadono quelle oggetto della presente relazione, sono già state quasi del tutto realizzate attraverso la costituzione del [REDACTED] e

[REDACTED] (atto del 28.12.2001 Rep. 74332 del notaio Bordieri, trascritto il 16.01.2002 ai nn. 1381/1066 e successive modifiche), il Piano di Lottizzazione (approvato il 03.10.2002 con DCC n. 174 e successive varianti) e la Convenzione fra il Consorzio ed il Comune (atto del 14.04.2003, Rep. 77054 del notaio Bordieri, trascritto il 07.05.2003 ai nn. 19624/12884, e successive modifiche).

Le opere relative al 2° stralcio del Comparto, in cui ricadono quelle oggetto della presente relazione, non sono state realizzate, e la procedura per la loro realizzazione è stata iniziata ma non portata a termine. Più precisamente:

-E' stato stipulato l'atto (atto del 28.11.2007, Rep. 85279 del notaio Bordieri, reg. San Donà di Piave 30.11.2007 n. 4261/S1T ma non trascritto) con il quale fra l'altro [REDACTED] alle condizioni indicate nell'Accordo Convenzionale sottoscritto in data 08.03.2007 (v. par. 6.2).

-Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (v. stralcio della Relazione e v. tavola di progetto, all. C4) è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 215 del 31.07.2012, ma è poi decaduto come spiegherò più sotto.

- La Convenzione fra il nuovo [REDACTED] ed il Comune, non è stata stipulata.

***Il Piano di Assetto del Territorio⁴** (v. stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione, della tav. 4.1 carta delle trasformabilità e della tav. 5 carta delle non compatibilità, all. C3), approvato di recente, incide notevolmente sul quadro urbanistico definito dal preesistente P.R.G.: rivestono particolare importanza l'art. 21 e l'art. 15 delle N.TA.

⁴ P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi del 04.03.2020, ratificato con DGRV n. 368 del 24.03.2020, ed approvato con DGR n. 368 del 24.03.2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10.04.2020.



Dai commi 2 e 4 lett.a) punto 1 dell'art. 21 e dalla tav. 5, si deduce che il PUA, approvato con DGC n. 215 del 31.07.2012, è decaduto con l'approvazione del PAT perchè incompatibile sotto il profilo delle tipologie insediative e perchè non è stata sottoscritta la convenzione. Dal comma 3 deduco che il P.R.G. non diventa P.I. per le aree oggetto di stima, in quanto non compatibili. Dal comma 5 lett. a deduco che fino all'approvazione di un nuovo P.I. per le aree in oggetto ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato, non è ammesso alcun intervento.

Dalla tav. 04.01 (Carta delle Trasformabilità), risulta che i mappali oggetto della procedura esecutiva ricadono dentro il perimetro delle "Aree per il miglioramento della qualità territoriale n. 3 - Porto Turistico di Jesolo", normate dall'art. 15 delle N.T.A., comma 12, commi 13 e 14 (direttive), commi 15 e 16 (prescrizioni), di cui riporto, sintetizzando, i passaggi più significativi:

-Comma 12: Il PAT individua le 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.

-Comma 13: Il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti. In particolare la disciplina definita dal PI è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

[.....]



Porto turistico. Ambito destinato al potenziamento del porto turistico, comprensivo delle strutture di supporto, degli spazi ricreativi e di quelli destinati alle strutture alberghiere e residenze turistiche.

[.....]

-Comma 14: Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;*
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;*
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti;*
- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto;*
- previsione di specifici limiti in altezza in grado di consentire un significativo contenimento della percentuale di superficie coperta e dell'indice di impermeabilizzazione del suolo.*

-Comma 15: La disciplina degli interventi definita dal PI di specifico adeguamento alle previsioni del PAT, ai sensi del precedente comma 13, o in ogni caso di Variante al PI che modifichi le carature urbanistiche e/o il carico insediativo della zonizzazione previgente, può essere preceduta dalla redazione di un Master-Plan esteso all'intera superficie territoriale di ciascun ambito di miglioramento della qualità urbana e territoriale, che definisca le tipologie insediative e le relazioni funzionali tra le parti, la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala urbana o territoriale, le strutture e i servizi per il tempo libero, le eventuali strutture e servizi per la nautica da diporto. Il Master-Plan è parte integrante della variante al PI cui accede, ed è approvato e variato con la medesima procedura.

-Comma 16: Qualora l'attuazione degli interventi previsti avvenga mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, l'accordo di pianificazione medesimo, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere



le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 18 . Tali aree costituiscono proposta di ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico per i quali potrà essere proposta l'attivazione di specifico Accordo di programma ai sensi dell'art. 26.2 comma 2ter della LR. 11/2004.

In sintesi la situazione urbanistica, attualmente ancora "in divenire", sarà definita tramite conclusione di un accordo di pianificazione con l'Amministrazione (art. 6 L.R. 11/2004) affinché assuma la proposta di un progetto di rilevante interesse pubblico, oppure, dopo la approvazione di un nuovo P.I., con la redazione di un nuovo Piano Urbanistico Attuativo.

5. RISPOSTA AL 5° PUNTO DEL QUESITO: STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono liberi, ad eccezione dei seguenti:

*Porzioni dei mapp. 550, 547 e 548⁵, di circa mq 1.000 complessivi, sono occupati da [REDACTED] e utilizzati come area di parcheggio per i clienti della pizzeria posta sul lato opposto di via Gorizia, in forza di contratto di locazione stipulato il 04.05.2019, registrato a Vicenza il 05.05.2019 al n. 004130 serie 3T (v. all. E1). Sul contratto è precisato che l'area è quella evidenziata in verde nella planimetria allegata, che il canone annuo è di €. 2.000,00, che la durata della locazione dal 05.2019 al 31.12.2019, con rinnovo automatico di anno in anno dal 1 gennaio al 31 dicembre salvo disdetta di una delle parti.

Considerate le condizioni di contratto ritengo che la locazione non incida negativamente sul valore degli immobili, e pertanto non apporterò alcuna detrazione al valore stimato al par. 8.

*Porzioni dei mapp. 550 e 793, di circa mq 1.000, sono occupati dalla [REDACTED] che tiene in conduzione l'Hotel President e utilizzati come area di par-

⁵ Preciso che sul contratto è indicata la porzione del mapp. 550, mentre nella planimetria allegata al contratto vengono rappresentate porzioni dei mapp. 550, 547 e 548.



cheggio per i clienti dell'albergo posto sul lato opposto di via Gorizia, in forza di contratto di locazione stipulato il 02.07.2019, registrato a Vicenza il 25.07.2019 al n. 6696 serie 3T (v. all. E2). Sul contratto è precisato che l'area è quella evidenziata in arancione nella planimetria allegata, che il canone annuo è di €. 2.500,00⁶, che la durata della locazione è di tre anni con decorrenza dal 01.06.2019, con rinnovo automatico di anno in anno dal 1 gennaio al 31 dicembre salvo disdetta di una delle parti. Faccio presente che la data certa del contratto (data di registrazione 25.07.2019), è successiva al pignoramento (trascritto il 02.07.2019).

Considerate le condizioni di contratto, e la non opponibilità all'acquirente, ritengo che la locazione non incida negativamente sul valore degli immobili, e pertanto non apportherò alcuna detrazione al valore stimato al par. 8.

*Porzioni dei mapp. 793, 543, 542, sono occupati dalla [REDACTED] che tiene in gestione l'Hotel Bettina e l'Hotel Pigalle, utilizzati come area di parcheggio per i clienti degli alberghi posti nella vicina via Padova, in forza di contratto di locazione stipulato il 30.04.2019, registrato a Vicenza il 02.05.2019 al n. 4076 serie 3T (v. all. E3). Sul contratto è precisato che l'area è quella evidenziata in giallo nella planimetria allegata, che il canone annuo è di €. 5.000,00, che la durata della locazione è di tre anni con decorrenza dal 01.05.2019, con rinnovo automatico di anno in anno dal 1 gennaio al 31 dicembre salvo disdetta di una delle parti.

Considerate le condizioni di contratto, ritengo che la locazione non incida negativamente sul valore degli immobili, e pertanto non apportherò alcuna detrazione al valore stimato al par. 8.

*Porzione del mapp. 543 è occupata dalla [REDACTED] titolare di attività commerciale di noleggio di imbarcazioni di diporto inclusi pedalò, ed è utilizzata come parcheggio di imbarcazioni, in forza di contratto di locazione stipulato il

⁶ Sul contratto è riportato €. 2.500,00 quale canone annuo, ma sul documento rilasciato dallo Ufficio del Registro (v. all. E2) sono riportati €. 2.500,00 per l'intera durata e una durata dal 1.6.19 al 31.12.21.



30.04.2019, registrato a Vicenza il 02.05.2019 al n. 4072 serie 3T (v. all. E4). Sul contratto è precisato che l'area è quella evidenziata in viola nella planimetria allegata, che il canone è di €. 1.200,00 per il 1° periodo, da versare in tre rate uguali il 10.05.2019, il 15.01.2020 ed il 15.01.2021. che la durata della locazione è al 01.5.2019 al 31.12.2021, con rinnovo automatico di anno in anno dal 1 gennaio al 31 dicembre salvo disdetta di una delle parti.

Considerate le condizioni di contratto, ritengo che la locazione non incida negativamente sul valore degli immobili, e pertanto non apporterò alcuna detrazione al valore stimato al par. 8.

6. RISPOSTA AL 6° PUNTO DEL QUESITO: VINCOLI E PROPRIETA'

Dal Certificato Ipotecario in atti aggiornato fino al 03.09.2019, e dalle mie visure in Conservatoria aggiornate fino al 26.06.2020, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue.

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

Gli immobili risultano in proprietà della ditta eseguita per la quota intera, e sussiste la continuità delle trascrizioni. Esiste la seguente storia:

*Con verbale di assemblea straordinaria del 16.12.1980, rep. 3464 del notaio Vaudano, trascritto il 09.02.1981 ai nn. 2668/2189 (v. Nota di Trascrizione all. D1), [REDACTED]

apportarono a titolo di conferimento nella [REDACTED] con sede a [REDACTED] l'area individuata con porzione del mapp. 143, mapp 144 del Fg. 77 e con i mapp.283, 289, 296 del Fg. 79 di Jesolo.

Successivamente: il mapp. 283 originerà l'attuale mapp. 532 di mq 66 ed il mapp. 533 e quest'ultimo poi originerà gli attuali mapp. 792 di mq 6, 793 di mq 5.357 ed altri; il mapp. 296 originerà fra l'altro l'attuale mapp. 407 di mq 501 ed il mapp. 406 e poi quest'ultimo originerà gli attuali mapp. 542 di mq 5.049, 543 di mq 7.851, 544 di mq 3.523, 545 di mq 778, 546 di mq 28.061, 547 di mq 4.215, 548 di mq 262, 550 di mq 3.159, 551 di mq 195, 552 di mq 1.620, 553 di mq 1.181, 554 di mq 365, e altri mappali.



*Con atto di compravendita del 09.04.1986 rep. n. 18576 del notaio Vaudano, trascritto il 22.04.1986 ai nn. 7478/5583 (v. Nota di trascrizione all. D2), [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
vendettero alla [REDACTED] l'appezzamento di terreno in Jesolo individuato con i mapp. 10, 23, 143, 148, 325, 327 del Fg. 77, con i mapp. 54 di mq 2830, 95 di mq 1930, 97 di mq 1590, 99 di mq 7810, 100 di mq 1170 e 101 di mq 200 del Fg. 78, con i mapp. 8 di mq 11750, 15 di mq 3, 279 di mq 570, 342 di mq 130, 343 di mq 1260, 344 di mq 1520, 345 di mq 1720 del Fg. 79.

Successivamente: il mapp. 54 di mq 2.830 originerà fra l'altro il mapp. 199, e quest'ultimo poi originerà gli attuali mapp. 381 di mq 125, 382 di mq 444 e altri; il mapp. 95 di mq 1.930 originerà fra l'altro l'attuale mapp. 203 di mq 1.928; il mapp. 97 di mq 1.590 originerà fra l'altro gli attuali mapp. 372 di mq 729, 373 di mq 844 e altri; il mapp. 99 di mq 7.810 originerà gli attuali mapp. 375 di mq 1.515, 376 di mq 288 e altri; il mapp. 100 di mq 1170 originerà gli attuali mapp. 377 di mq 64 e il mapp. 378 di mq 1.106; il mapp. 8 di mq 11.750 originerà i mapp. 530 e 531 ed il mapp. 530 poi originerà gli attuali mapp. 769 di mq 5.175, 771 di mq 42 e altri, mentre il mapp. 531 poi originerà l'attuale mapp. 772 di mq 5.664 e altri; il mapp. 342 di mq 130 originerà l'attuale mapp. 765 di mq 97 e altri; il mapp. 343 di mq 1.260 originerà l'attuale mapp. 768 di mq 788 e altri; il mapp. 344 di mq 1.520 originerà gli attuali mapp. 535 di mq 414, 536 di mq 443 e il mapp. 534 e quest'ultimo poi originerà l'attuale mapp. 775 di mq 553 e altri; il mapp. 345 di mq 1.720 originerà gli attuali mapp. 538 di mq 504, 539 di mq 930, 540 di mq 112 e altri.

*Con verbale di assemblea straordinaria del 22.12.1988, rep. n. 72396 del notaio Boschetti, trascritto il 04.02.1989 ai nn. 2726/1976, la [REDACTED] con sede a [REDACTED] trasferì la sede sociale da [REDACTED] e si trasformò in [REDACTED]



*Con atto del 18.6.18, rep. n. 2674 del notaio Todeschini, non trascritto, registrato a Padova il 16.07.2018 al n. 1907 Vol. 1T, la [REDACTED] trasferì la sede a [REDACTED]

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*Atto di Costituzione di Consorzio Urbanistico del 12.12.2003 rep. 78327 del notaio Bordieri, trascritto il 08.01.2004 ai nn. 518/374, con il quale la [REDACTED] [REDACTED] proprietaria dei mapp. 99, 199 del Fg. 78, dei mapp. 289, 345, 406 del Fg.79 e di altri mapp. del Fg. 77, e altri proprietari di altri mappali, hanno convenuto fra l'altro che le attività connesse all'urbanizzazione del Comparto n.15 siano svolte dal Consorzio di Comparto che costituiscono tra di loro, denominato "Consorzio Urbanistico Nember".

Preciso che il Comparto n. 15 è già stato completato e che il successivo frazionamento degli ex mappali 99, 199, 289, 345 e 406, ha generato parte dei mappali pignorati ma non ricadenti all'interno del Comparto n. 15, ed ha generato i mappali 374 e 380 del Fg 78 e i mappali 537 e 541 del Fg. 79 ricadenti all'interno del Comparto n. 15 ma non colpiti dal pignoramento.

*Domanda giudiziale del 03.11.2004 rep. 6653 del Tribunale di Venezia sede di San Donà di Piave, trascritta il 18.11.2004 ai nn. 42608/26644, a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

Con mail del 17.04.2020 (v. all. D3), in seguito a mia richiesta, il curatore fallimentare della [REDACTED] con una dettagliata descrizione della situazione conseguente alla domanda giudiziale, ha fornito più motivi per i quali il contenzioso sarebbe superato dall'accordo del 2007 e la causa si sarebbe estinta ex lege, ed ha concluso affermando che *in ogni caso, la trascrizione è a favore della [REDACTED] la quale, in caso di vendita e di assegnazione della somma del ricavato rinuncerà ovviamente a qualsiasi diritto relativo a tale trascrizione a favore dell'aggiudicatario premesso che l'attore dell'azione esecutiva è la procedura stessa.*

*Atto del 28.11.2007, rep. 85279 del notaio Bordieri, registrato a San Donà di



Piave il 30.11.2007 al n. 4261/S1T, non trascritto in Conservatoria, con il quale [redacted] obbligandosi all'osservanza delle norme contenute nei patti consortili, assumendo gli oneri derivanti dalla partecipazione nonché usufruendo dei vantaggi derivanti dalla partecipazione al consorzio, il tutto alle condizioni di cui all'Accordo convenzionale⁸ sottoscritto in data 08.03.2007 fra le [redacted]

[redacted] Nello stesso atto inoltre la [redacted] riconosce che il valore degli immobili di sua proprietà è pari al 23,47% dell'intero Piano di Lottizzazione e che, tenuto conto della cubatura assegnata per accordo tra i consorziati, parteciperà alle spese del Consorzio nella misura del 27%.

NOTA: Gli impegni riportati nell'atto e quelli riportati nell'Accordo convenzionale, non risultano attuati. Considerato che l'atto e l'Accordo non sono stati trascritti, e che la situazione urbanistica alla quale si riferivano è mutata (v. par. 4), ritengo che detti impegni siano venuti a cadere.

*Acquisto per usucapione di servitù di passaggio atto giudiziario del Tribunale di Venezia del 16.04.2014 rep. n. 878, trascritto il 22.12.2014 ai nn. 31974/22904, a favore del mapp. 791 in proprietà di [redacted] a carico del mapp. 792 di mq 6 del Fg. 79 in proprietà di [redacted]

7

Il [redacted] si era costituito con atto rep. 74332 del notaio Bordieri del 28.12.2001, trascritto il 16.01.2002 ai nn. 1381/1066, modificato con atto rep. 81798 del notaio Bordieri del 26.10.2005 e con atto rep. 84337 del notaio Bordieri del 02.04.2007, per la realizzazione del Comparto (si tratta del Comparto 38, v. par. 4).

⁸ Con l'Accordo convenzionale dell'08.03.2007, non trascritto in Conservatoria né registrato, modificato il 28.11.2007 ed il 19.05.2011, la [redacted] si impegna ad aderire al [redacted] già costituito fra le [redacted]

[redacted] e vengono stabiliti degli accordi, fra i quali:

-l'impegno a riconoscere alla [redacted] la proprietà esclusiva di 27.000 mc urbanistici di edilizia residenziale-turistica da realizzare all'interno dell'area di proprietà di Camp Karr identificata in una planimetria allegata, di mq 15.340,

-la cessione gratuita di tutta la restante area di proprietà della [redacted]

-la realizzazione del porto turistico a carico esclusivo della [redacted] e della [redacted]



6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA

*Pignoramento trascritto il 02.07.2019 ai nn. 22508/15717, a favore di Fallimento

contro

Immobili colpiti: quota intera del diritto di proprietà delle aree in Jesolo individuate al C.T. con i mapp. 101, 203, 372, 373, 375, 376, 377, 378, 381, 382 del Fg. 78, e con i mapp. 15, 279, 407, 532, 535, 536, 538, 539, 540, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 550, 551, 552, 553, 554, 765, 768, 769, 771, 772, 775, 792, 793 del Fg. 79.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 300,00.

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detto importo andrà detratto dal valore degli immobili.

7. RISPOSTA AL 7° PUNTO DEL QUESITO: SPESE CONDOMINIALI

Il tema non viene trattato perchè si tratta di terreno.

8. RISPOSTA ALL' 8° PUNTO DEL QUESITO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

Si tratta di un vasto appezzamento di terreno di mq 84.727 catastali (v. mappa satellitare/catastale all. G1 e documentazione fotografica all. G2), direttamente accessibile da strade pubbliche (via Gorizia e via Anna Frank). E' situato in buona posizione, a circa 500 m da piazza Nember e a circa 200 m dalla spiaggia. La posizione è molto interessante dal punto di vista commerciale: pochi metri più a sud, oltre via Gorizia, vi è una zona densamente edificata che si affaccia sul mare con hotel, ristoranti, negozi, residenze, a ovest e a nord, subito oltre via Anna Frank, vi è il porto turistico con edifici circostanti destinati a residenze turistiche di recente costruzione, a est vi è una zona di recente urbanizzazione ed edificazione residenziale (Consorzio Nember), a nord vi è il collegamento con la strada provinciale 42 per Cavallino da un lato e per le città dell'entroterra dall'altro.



La disposizione del terreno e' buona, in quanto ha forma geometrica regolare, anche se al suo interno sono conglobati mappali edificati di altra proprietà. Vi è una strada (c'è il cartello stradale via Belluno), asfaltata solo nel primo tratto, che corre all'interno della proprietà lungo il confine fra i mappali 772 e 546, e prosegue fino al mappale 542, e che è l'unico accesso ad un gruppo di abitazioni di altra proprietà: si tratta di una servitù apparente a peso dei mappali pignorati. Vi è anche un'altra strada bianca, segnalata sulle mappe come via Cavalieri di Vittorio Veneto, corrente all'interno della proprietà e costituisce il prolungamento di via Verona fino a via Anna Frank. L'intero mapp. 542 è percorso da una strada bianca che collega via Gorizia a via Padania. Faccio presente che esiste un cancello che permette l'accesso al mapp. 373 (colpito dal pignoramento) dal mapp. 96 di altra proprietà: da informazioni assunte presso la proprietaria di quest'ultimo risulta che si tratta di un accordo temporaneo con [REDACTED] per poter effettuare la pulizia dell'area a ridosso del confine.

Attualmente il terreno e' incolto, privo di manufatti ed opere di urbanizzazione. In loco non ho rilevato la presenza di elementi che possano motivare la richiesta di un'indagine ambientale e di un intervento di bonifica.

La situazione urbanistica è piuttosto complessa e solo dopo l'approvazione di un accordo di pianificazione con l'Amministrazione o l'approvazione di un nuovo P.I., saranno a disposizione i dati normativi necessari per formulare una previsione su quanto e cosa si potrà costruire sui terreni pignorati. Allo stato attuale la stima va condotta tenendo conto sia della effettiva vocazione dell'area ad essere utilizzata per un potenziamento del porto turistico e la costruzione di strutture di supporto e di edifici con destinazione alberghiera e turistica, sia degli articoli del PAT (v. par. 4) che dettano direttive per il raggiungimento di tale obiettivo, ma tenendo anche conto della incertezza della situazione urbanistica e del limitato numero di potenziali acquirenti.

Considerato tutto quanto ho sopra esposto, in particolare al par. 4, in base ad indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio



e tramite comparazione con immobili simili, valuto che il più probabile valore di mercato dei terreni sia pari ad €. 70,00 per ogni mq di superficie territoriale (approssimata perché dedotta dalle visure catastali):

*Superficie territoriale	mq	84.727
*Valore della piena proprietà:		
mq 84.727 x €/mq 70,00 =	€.	5.930.890,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e l'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità, come da disposizione del G.E.:	€.	- 296.544,50
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	-300,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1:		
al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		5.634.000,00
al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		5.634.300,00

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Il tema non viene trattato perché si tratta di terreno.

9. RISPOSTA AL 9° PUNTO DEL QUESITO: DIVISIBILITA'

Il tema non viene trattato perché non si tratta di quote indivise.

10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO: ALLEGATI

L'elenco degli allegati è riportato nell'ultima pagina della presente relazione.

11. RISPOSTA ALL' 11° PUNTO DEL QUESITO: REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Da quanto è possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che la vendita dovrebbe essere assoggettata ad IVA.

12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPILOGATIVO

Lotto n. 1 (Unico)

Diritto reale: piena proprietà.



Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativi catastali:

- *Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 101,
Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 200, Reddito Dominicale €. 1,14,
Reddito Agrario €. 0,6.
- *Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 203
Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 200, Reddito Dominicale €. 1,14,
Reddito Agrario €. 0,62.
- *Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 372
Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 729, Reddito Dominicale €. 4,14,
Reddito Agrario €. 2,26.
- *Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 373
Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 844, Reddito Dominicale €. 4,79,
Reddito Agrario €. 2,62.
- *Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 375
Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 1.515, Reddito Dominicale €. 8,61,
Reddito Agrario €. 4,69.
- *Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 376
Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 288, Reddito Dominicale €. 1,64,
Reddito Agrario €. 0,89.
- *Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 377
Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 64, Reddito Dominicale €. 0,36,
Reddito Agrario €. 0,20.
- *Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 378
Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 1.106, Reddito Dominicale €. 6,28,
Reddito Agrario €. 3,43.
- *Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 381



Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 125, Reddito Dominicale €. 0,71,
Reddito Agrario €. 0,39.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 78 particella 382

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 444, Reddito Dominicale €. 2,52,
Reddito Agrario €. 1,38.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 15

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 3, Reddito Dominicale €. 0,02,
Reddito Agrario €. 0,01.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 279

Qualità seminativo, Classe 2, superficie mq 570, Reddito Dominicale €. 4,71,
Reddito Agrario €. 2,36.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 407

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 501, Reddito Dominicale €. 2,85,
Reddito Agrario €. 1,55.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 532

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 66, Reddito Dominicale €. 0,37,
Reddito Agrario €. 0,20.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 535

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 414, Reddito Dominicale €. 2,35,
Reddito Agrario €. 1,28.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 536

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 443, Reddito Dominicale €. 2,52,
Reddito Agrario €. 1,37.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 538

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 504, Reddito Dominicale €. 2,86,
Reddito Agrario €. 1,56.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 539



Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 930, Reddito Dominicale €. 5,28,
Reddito Agrario €. 2,88.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 540

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 112, Reddito Dominicale €. 0,64,
Reddito Agrario €. 0,35.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 542

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 5.049, Reddito Dominicale €. 28,68,
Reddito Agrario €. 15,65.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 543

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 7.851, Reddito Dominicale €. 44,60,
Reddito Agrario €. 24,33.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 544

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 3.523, Reddito Dominicale €. 20,01,
Reddito Agrario €. 10,92.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 545

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 778, Reddito Dominicale €. 4,42,
Reddito Agrario €. 2,41.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 546

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 8.061, Reddito Dominicale €. 159,42,
Reddito Agrario €. 86,95.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 547

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 4.215, Reddito Dominicale €. 23,95,
Reddito Agrario €. 13,06.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 548

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 262, Reddito Dominicale €. 1,49,
Reddito Agrario €. 0,81.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 550



Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 3.159, Reddito Dominicale €. 17,95,
Reddito Agrario €. 9,79.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 551

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 195, Reddito Dominicale €. 1,11,
Reddito Agrario €. 0,60.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 552

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 1.620, Reddito Dominicale €. 9,20,
Reddito Agrario €. 5,02.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 553

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 1.181, Reddito Dominicale €. 6,71,
Reddito Agrario €. 3,66.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 554

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 365, Reddito Dominicale €. 2,07,
Reddito Agrario €. 1,13.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 765

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 97, Reddito Dominicale €. 0,55,
Reddito Agrario €. 0,30.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 768

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 788, Reddito Dominicale €. 4,48,
Reddito Agrario €. 2,44.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 769

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 5.175, Reddito Dominicale €. 29,40,
Reddito Agrario €. 16,04.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 771

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 42, Reddito Dominicale €. 0,24,
Reddito Agrario €. 0,13.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 772

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 5.664, Reddito Dominicale €. 32,18,



Reddito Agrario €. 17,55.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 775

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 553, Reddito Dominicale €. 3,14,

Reddito Agrario €. 1,71.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 792

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 6, Reddito Dominicale €. 0,03,

Reddito Agrario €. 0,02.

*Comune di Jesolo, Catasto Terreni Foglio 79 particella 793

Qualità seminativo, Classe 4, superficie mq 5.357, Reddito Dominicale €. 30,43,

Reddito Agrario €. 16,60.

Valore del lotto 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 5.634.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 5.634.300,00

ALLEGATI:

A1 : Estratto di mappa del Catasto Terreni;

B1 : Visura del Catasto;

C1 : Certificato di Destinazione Urbanistica;

C2 : Stralcio del P.R.G.;

C3 : Stralcio del P.A.T.;

C4 : Stralcio del P.U.A. approvato il 31.07.2012 e poi decaduto;

D1-D2: Note di trascrizione di atti di acquisto;

D3 : Comunicazione del curatore del fallimento esecutante e Richiesta del CTU;

E1-E4: Contratti di locazione;

F1 : Codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;

G1 : Mappa ibrida satellitare/catastale con evidenziati gli immobili in oggetto;

G2 : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 14.09.2020

L'Esperto alla stima
dott. Ing. Paola Rossi

