
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare n. 129/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Martina GASPARINI**

Custode dei beni: **Dott. Alvisè CRETY**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare N. 6

Si tratta della piena proprietà di terreni edificabili con superficie catastale di mq 12.346, a destinazione Residenziale, Commerciale/Direzionale, e di porzione di terreni con superficie catastale di mq 40.140 in cessione a standard secondario, per complessivi mq 52.486, facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11 – "Isola Blu" in Comune di Jesolo (VE), località Lido, tra Via Domenico Modugno, Viale del Bersagliere, Via Nausicaa e Via Roma Destra, a circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia.

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza

Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P

Studio in: Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave

Telefono: 0421332720

Email: stefano.barbazza@virgilio.it

Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

SCHEMA INFORMATIVA

Lotto Unico

Si tratta della piena proprietà di **terreni edificabili** con superficie catastale di mq 12.346, a destinazione Residenziale, Commerciale/Direzionale, e di porzione di terreni con superficie catastale di mq 40.140 in cessione a standard secondario, per complessivi mq 52.486, facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11 – "Isola Blu" in Comune di Jesolo (VE), località Lido, tra Via Domenico Modugno, Viale del Bersagliere, Via Nausicaa e Via Roma Destra, a circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia.

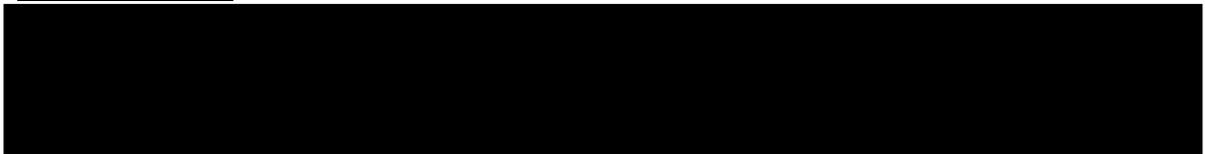
1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati

Si veda Capitolo 10 "Formalità pregiudizievoli – Gravami e Oneri" a pagina 36 della presente relazione.

2) Indicazione se i beni sono pignorati per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari

I beni sono pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà.

società esecutata



eventuali comproprietari:

Nessuno

3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati

I beni pignorati si trovano in Comune di Jesolo (VE), località Lido, tra Via Domenico Modugno, Viale del Bersagliere e Via Roma Destra, a circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia.

4) Indicazione del prezzo di stima

LOTTO UNICO

Valore stimato € **13.936.000,00**

Sommario

1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA.....	Pg 08
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	Pg 08
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 08
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 09
5. CONFINI.....	Pg 15
6. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 15
7. STATO DI POSSESSO.....	Pg 16
8. REGOLARITÀ URBANISTICA	Pg 16
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	Pg 36
10. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 46
11. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 51
12. VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg 53
13. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI.....	Pg 56
14. ELENCO ALLEGATI.....	Pg 56

PREMESSA

* In data 22/06/2021 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Martina Gasparini 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 d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come da quesiti successivamente elencati;

* in data 25/06/2021 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;

* in data 25/06/2021 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato **A1**;

* in data 12/12/2021 ha presentato richiesta di proroga del termine per il completamento delle perizie di stima, concessa dall'Illustrissimo Signor Giudice in data 13/12/2021, si veda allegato **A2**;

* in data 15/03/2022, a seguito di criticità emerse relativamente ai terreni edificabili, ha presentato ulteriore richiesta di proroga, che è stata concessa in data 16/03/2022, si veda allegato **A3**;

* 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), località Lido, e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;

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

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.

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;

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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 30 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.

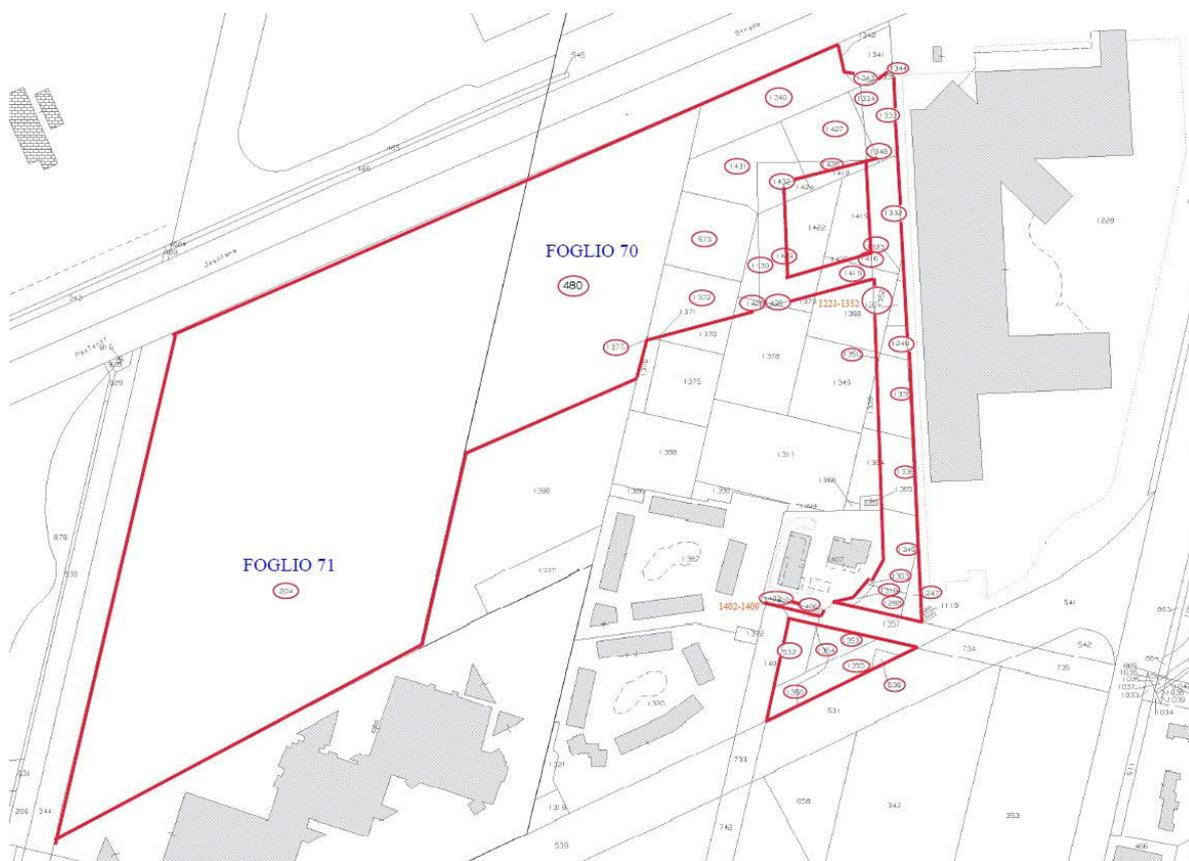
L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima, sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il professionista delegato alla vendita.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE N. 6

Lotto unico

Si tratta della piena proprietà di **terreni edificabili** con superficie catastale di mq 12.346, a destinazione Residenziale, Commerciale/Direzionale, e di porzione di terreni con superficie catastale di mq 40.140 in cessione a standard secondario, per complessivi mq 52.486, facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Comparto 11 – isola Blu” in Comune di Jesolo (VE), località Lido, tra Via Domenico Modugno, Viale del Bersagliere, Via Nausicaa e Via Roma Destra, circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia. In allegato **A4** si riporta l’estratto mappa catastale con evidenziati i terreni in esame.



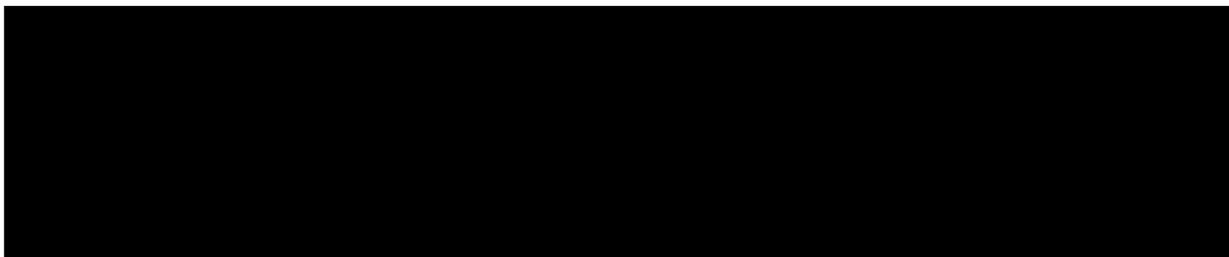
Estratto Mappa catastale con indicate le Particelle che identificano i terreni pignorati.

Nella seguente tabella si riportano le Particelle dei terreni pignorati:

Tabella n. 1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			CONSISTENZA
N.	CATASTO			Destinaz.	Qualità	Classe	Superficie mq
	Fg.	Part.	Sub.				
1	70	532	-	Edificabile	Seminativo	4	300
2	70	536	-	Edificabile	Seminativo	4	50
3	70	573	-	Edificabile	Seminativo	4	1.220
4	70	1221	-	Edificabile	Seminativo	4	120
5	70	1223	-	Edificabile	Seminativo	4	20
6	70	1247	-	Edificabile	Seminativo	4	150
7	70	1249	-	Edificabile	Seminativo	4	150
8	70	1298	-	Edificabile	Seminativo	4	210
9	70	1303	-	Edificabile	Seminativo	4	5
10	70	1310	-	Edificabile	Seminativo	4	50
11	70	1332	-	Edificabile	Seminativo	4	670
12	70	1333	-	Edificabile	Seminativo	4	465
13	70	1334	-	Edificabile	Seminativo	4	64
14	70	1336	-	Edificabile	Seminativo	4	500
15	70	1338	-	Edificabile	Seminativo	4	470
16	70	1340	-	Edificabile	Seminativo	4	1.204
17	70	1343	-	Edificabile	Seminativo	4	25
18	70	1344	-	Edificabile	Seminativo	4	7
19	70	1345	-	Edificabile	Seminativo	4	500
20	70	1348	-	Edificabile	Seminativo	4	50
21	70	1350	-	Edificabile	Seminativo	4	5
22	70	1352	-	Edificabile	Seminativo	4	245
23	70	1353	-	Edificabile	Seminativo	4	240
24	70	1354	-	Edificabile	Seminativo	4	110
25	70	1355	-	Edificabile	Seminativo	4	503
26	70	1356	-	Edificabile	Seminativo	4	227
27	70	1372	-	Edificabile	Seminativo	4	940
28	70	1377	-	Edificabile	Seminativo	4	2
29	70	1402	-	Edificabile	Area urbana	-	3
30	70	1406	-	Edificabile	Relacq es	-	68
31	70	1409	-	Edificabile	Relacq es	-	24
32	70	1416	-	Edificabile	Seminativo	4	40
33	70	1419	-	Edificabile	Seminativo	4	275
34	70	1425	-	Edificabile	Seminativo	4	150
35	70	1426	-	Edificabile	Seminativo	4	25
36	70	1427	-	Edificabile	Seminativo	4	885
37	70	1428	-	Edificabile	Seminativo	4	115
38	70	1429	-	Edificabile	Seminativo	4	685
39	70	1430	-	Edificabile	Seminativo	4	195
40	70	1431	-	Edificabile	Seminativo	4	1.054
41	70	1432	-	Edificabile	Seminativo	4	325
SOMMA PARZIALE 1							12.346
42	70	480	-	Standard II°	Seminativo	4	8.600
43	71	204	-	Standard II°	Seminativo	4	31.540
SOMMA PARZIALE 2							40.140
TOTALE							52.486

I terreni edificabili hanno una superficie catastale complessiva di mq 12.346;
i terreni a standard secondario, oggetto di cessione, hanno una superficie di mq 40.140.

1) Generalità della società esecutata



2) Completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Si precisa che nel fascicolo telematico sono stati depositati i seguenti documenti:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;
- estratti mappa catastali.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono presenti nella Certificazione Notarile; infine la visura camerale della società esecutata è stata richiesta alla Camera di Commercio dallo scrivente. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è risultata pertanto completa.

Lo scrivente ha inoltre verificato che i titoli di acquisto / trasferimento / ecc. dei beni oggetto della presente relazione, sono stati regolarmente trascritti nel ventennio antecedente al pignoramento, come si evince dalle visure effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia e come desunto dal Certificato ipotecario ventennale redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Palermo in data 21/05/2021, agli atti. Si segnala infine che nel suddetto Certificato viene riportato che non risultano trascritte le accettazioni di eredità da parte degli eredi, in morte di:



3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Trattandosi di terreni edificabili e a standard secondario (suddivisi in 43 Particelle), facenti parte di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato

“Comparto 11 – Isola Blu”, i beni in oggetto non possono essere venduti singolarmente: infatti le aree fanno parte di un progetto urbanistico unitario, composto da più comparti, convenzionato con il Comune di Jesolo; lo scrivente pertanto forma un Lotto Unico per la vendita. In allegato **A6** si riporta la vista aerea dell’ambito su cui insistono i terreni.

4) Identificazione catastale dei beni

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

Ditta catastale: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000

TERRENI EDIFICABILI

➤ **Catasto Terreni - Comune di Jesolo – Foglio 70**

- 1) **Particella 532**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.03.00, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 1,43 – Reddito Agrario euro 0,93; in allegato **B1** si riporta la visura catastale;
- 2) **Particella 536**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.50, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,24 – Reddito Agrario euro 0,15; in allegato **B2** si riporta la visura catastale;
- 3) **Particella 573**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.12.20, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 5,82 – Reddito Agrario euro 3,78; in allegato **B3** si riporta la visura catastale;
- 4) **Particella 1221**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.01.20, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,57 – Reddito Agrario euro 0,37; in allegato **B4** si riporta la visura catastale;
- 5) **Particella 1223**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.20, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,10 – Reddito Agrario euro 0,06; in allegato **B5** si riporta la visura catastale;
- 6) **Particella 1247**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.01.50, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,73 – Reddito Agrario euro 0,46; in allegato **B6** si riporta la visura catastale;
- 7) **Particella 1249**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.01.50, Deduz. A115,

Reddito Dominicale euro 0,73 – Reddito Agrario euro 0,46; in allegato **B7** si riporta la visura catastale;

8) **Particella 1298**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.02.10, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 1,00 – Reddito Agrario euro 0,65; in allegato **B8** si riporta la visura catastale;

9) **Particella 1303**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.05, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,02 – Reddito Agrario euro 0,02; in allegato **B9** si riporta la visura catastale;

10) **Particella 1310**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.50, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,24 – Reddito Agrario euro 0,15; in allegato **B10** si riporta la visura catastale;

11) **Particella 1332**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.06.70, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 3,20 – Reddito Agrario euro 2,08; in allegato **B11** si riporta la visura catastale;

12) **Particella 1333**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.04.65, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 2,22 – Reddito Agrario euro 1,44; in allegato **B12** si riporta la visura catastale;

13) **Particella 1334**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.64, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,31 – Reddito Agrario euro 0,20; in allegato **B13** si riporta la visura catastale;

14) **Particella 1336**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.05.00, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 2,39 – Reddito Agrario euro 1,55; in allegato **B14** si riporta la visura catastale;

15) **Particella 1338**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.04.70, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 2,24 – Reddito Agrario euro 1,46; in allegato **B15** si riporta la visura catastale;

16) **Particella 1340**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.12.04, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 5,75 – Reddito Agrario euro 3,73; in allegato **B16** si riporta la visura catastale;

17) **Particella 1343**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.25, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,12 – Reddito Agrario euro 0,08; in allegato **B17** si riporta la visura catastale;

18) **Particella 1344**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.07, Deduz. A115,

Reddito Dominicale euro 0,03 – Reddito Agrario euro 0,02; in allegato **B18** si riporta la visura catastale;

19) **Particella 1345**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.05.00, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 2,39 – Reddito Agrario euro 1,55; in allegato **B19** si riporta la visura catastale;

20) **Particella 1348**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.50, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,24 – Reddito Agrario euro 0,15; in allegato **B20** si riporta la visura catastale;

21) **Particella 1350**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.05, Deduz. 115, Reddito Dominicale euro 0,02 – Reddito Agrario euro 0,02; in allegato **B21** si riporta la visura catastale;

22) **Particella 1352**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.02.45, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 1,17 – Reddito Agrario euro 0,76; in allegato **B22** si riporta la visura catastale;

23) **Particella 1353**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.02.40, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 1,15 – Reddito Agrario euro 0,74; in allegato **B23** si riporta la visura catastale;

24) **Particella 1354**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.01.10, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,52 – Reddito Agrario euro 0,34; in allegato **B24** si riporta la visura catastale;

25) **Particella 1355**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.05.03, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 2,40 – Reddito Agrario euro 1,56; in allegato **B25** si riporta la visura catastale;

26) **Particella 1356**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.02.27, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 1,08 – Reddito Agrario euro 0,70; in allegato **B26** si riporta la visura catastale;

27) **Particella 1372**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.09.40, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 4,49 – Reddito Agrario euro 2,91; in allegato **B27** si riporta la visura catastale;

28) **Particella 1377**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.02, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,01 – Reddito Agrario euro 0,01; in allegato **B28** si riporta la visura catastale;

➤ **Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo – Foglio 70**

29) **Particella 1402**, Categoria F/1, area urbana, Via Domenico Modugno, Piano T; in allegato **B29** si riporta la visura catastale;

la Particella 1402, al Catasto Terreni, risulta Ente Urbano di ha 0.00.03; in allegato **B30** si riporta la visura catastale;

➤ **Catasto Terreni - Comune di Jesolo – Foglio 70**

30) **Particella 1406**, Qualità Classe: Relacq Es, Superficie ha 0.00.68; in allegato **B31** si riporta la visura catastale;

31) **Particella 1409**, Qualità Classe: Relacq Es, Superficie ha 0.00.24; in allegato **B32** si riporta la visura catastale;

32) **Particella 1416**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.40, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,19 – Reddito Agrario euro 0,12; in allegato **B33** si riporta la visura catastale;

33) **Particella 1419**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.02.75, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 1,31 – Reddito Agrario euro 0,85; in allegato **B34** si riporta la visura catastale;

34) **Particella 1425**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.01.50, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,72 – Reddito Agrario euro 0,46; in allegato **B35** si riporta la visura catastale;

35) **Particella 1426**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.00.25, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,12 – Reddito Agrario euro 0,08; in allegato **B36** si riporta la visura catastale;

36) **Particella 1427**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.08.85, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 4,22 – Reddito Agrario euro 2,74; in allegato **B37** si riporta la visura catastale;

37) **Particella 1428**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.01.15, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,55 – Reddito Agrario euro 0,36; in allegato **B38** si riporta la visura catastale;

38) **Particella 1429**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.06.85, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 3,27 – Reddito Agrario euro 2,12; in allegato **B39** si riporta la visura catastale;

39) **Particella 1430**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.01.95, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 0,93 – Reddito Agrario euro 0,60; in allegato **B40** si riporta la visura catastale;

40) **Particella 1431**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.10.54, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 5,03 – Reddito Agrario euro 3,27; in allegato **B41** si riporta la visura catastale;

41) **Particella 1432**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.03.25, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 1,55 – Reddito Agrario euro 1,01; in allegato **B42** si riporta la visura catastale;

TERRENI A STANDARD SECONDARIO

➤ **Catasto Terreni - Comune di Jesolo – Foglio 70**

42) **Particella 480**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 0.86.00, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 41,04 – Reddito Agrario euro 26,65; in allegato **B43** si riporta la visura catastale;

➤ **Catasto Terreni - Comune di Jesolo – Foglio 71**

43) **Particella 204**, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie ha 3.15.40, Deduz. A115, Reddito Dominicale euro 150,51 – Reddito Agrario euro 97,73; in allegato **B44** si riporta la visura catastale.

* * *

Di seguito si riporta in forma tabellare il riepilogo dei dati catastali degli immobili in esame.

Tabella n. 2 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
N.	CATASTO TERRENI			Destinaz.	Qualità Classe		Superficie mq
	Fg.	Part.	Sub.				
1	70	532	-	Edificabile	Seminativo	4	300
2	70	536	-	Edificabile	Seminativo	4	50
3	70	573	-	Edificabile	Seminativo	4	1.220
4	70	1221	-	Edificabile	Seminativo	4	120
5	70	1223	-	Edificabile	Seminativo	4	20
6	70	1247	-	Edificabile	Seminativo	4	150
7	70	1249	-	Edificabile	Seminativo	4	150
8	70	1298	-	Edificabile	Seminativo	4	210
9	70	1303	-	Edificabile	Seminativo	4	5
10	70	1310	-	Edificabile	Seminativo	4	50
11	70	1332	-	Edificabile	Seminativo	4	670
12	70	1333	-	Edificabile	Seminativo	4	465
13	70	1334	-	Edificabile	Seminativo	4	64
14	70	1336	-	Edificabile	Seminativo	4	500
15	70	1338	-	Edificabile	Seminativo	4	470
16	70	1340	-	Edificabile	Seminativo	4	1.204
17	70	1343	-	Edificabile	Seminativo	4	25
18	70	1344	-	Edificabile	Seminativo	4	7
19	70	1345	-	Edificabile	Seminativo	4	500
20	70	1348	-	Edificabile	Seminativo	4	50
21	70	1350	-	Edificabile	Seminativo	4	5
22	70	1352	-	Edificabile	Seminativo	4	245
23	70	1353	-	Edificabile	Seminativo	4	240
24	70	1354	-	Edificabile	Seminativo	4	110
25	70	1355	-	Edificabile	Seminativo	4	503
26	70	1356	-	Edificabile	Seminativo	4	227
27	70	1372	-	Edificabile	Seminativo	4	940
28	70	1377	-	Edificabile	Seminativo	4	2
30	70	1406	-	Edificabile	Relacq es	-	68
31	70	1409	-	Edificabile	Relacq es	-	24
32	70	1416	-	Edificabile	Seminativo	4	40
33	70	1419	-	Edificabile	Seminativo	4	275
34	70	1425	-	Edificabile	Seminativo	4	150
35	70	1426	-	Edificabile	Seminativo	4	25
36	70	1427	-	Edificabile	Seminativo	4	885
37	70	1428	-	Edificabile	Seminativo	4	115
38	70	1429	-	Edificabile	Seminativo	4	685
39	70	1430	-	Edificabile	Seminativo	4	195
40	70	1431	-	Edificabile	Seminativo	4	1.054
41	70	1432	-	Edificabile	Seminativo	4	325
SOMMA PARZIALE 1							12.346
42	70	480	-	Standard II°	Seminativo	4	8.600
43	71	204	-	Standard II°	Seminativo	4	31.540
SOMMA PARZIALE 2							40.140
CATASTO FABBRICATI							
N.	Fg.	Part.	Sub.	Destinazione	Categoria		
29	70	1402	-	Edificabile	Area urbana		3
Somma totale (12.343 + 40.140 + 12 = mq 52.495)							52.486

I terreni edificabili hanno una superficie catastale complessiva di mq 12.346;
i terreni a standard secondario, oggetto di cessione, hanno una superficie di mq 40.140.

5) Confini

I terreni, considerati in corpo unico, confinano:

- a Nord con Canale Pazienti;
- a Est con Via Domenico Modugno;
- a Sud con Istituto Comprensivo "Gabriele D'Annunzio", terreni di proprietà della [REDACTED] e Viale del Bersagliere;
- a Ovest con Via Nausicaa.

6) Atti di provenienza

Gli immobili hanno le seguenti provenienze:

I terreni sui quali sono stati edificati gli immobili oggetto della presente stima hanno le seguenti provenienze:

* Atto di Vendita datato 27/10/2004 rep. n. 18298 del Notaio Luigi Loverre di Jesolo, registrato a San Donà di Piave il 04/11/2004 al n. 2956/1T e trascritto a Venezia in data 05/11/2004 ai nn. 40977/25645;

* Atto di Compravendita datato 31/05/2005 rep. n. 18782 del Notaio Luigi Loverre di Jesolo, registrato a San Donà di Piave il 06/06/2005 al n. 1544/1T e trascritto a Venezia in data 07/06/2005 ai nn. 24439-24440-24441/14407-14408-14409;

* Atto di Compravendita datato 21/06/2005 rep. n. 74689 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, trascritto a Venezia in data 15/07/2005 ai nn. 30732/18143;

* Atto di Compravendita datato 14/09/2007 rep. n. 8498 del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, registrato a San Donà di Piave il 24/09/2007 al n. 3297/1T e trascritto a Venezia in data 25/09/2007 ai nn. 38888/22489;

* Atto di fusione per incorporazione datato 12/09/2007 rep. n. 33496 del Notaio Michele Gentilucci di Morrovalle, registrato a Macerata il 24/09/2007 al n. 6895 e trascritto a Venezia in data 28/09/2007 ai nn. 39515/22795;

* Atto di Compravendita datato 30/10/2007 rep. n., 8627 del Notaio Angelo Sergio Vianello, registrato a San Donà di Piave il 05/11/2007 al n. 3825/1T e trascritto a Venezia in data 06/11/2007 ai nn. 44846/25436;

* Atto di Compravendita datato 23/01/2008 rep. n. 8969 del Notaio Angelo Sergio Vianello, registrato a San Donà di Piave il 31/01/2008 al n. 441/1T e trascritto a Venezia in data 04/02/2008 ai nn. 4072/2281;

* Atto di Compravendita datato 23/01/2008 rep. n. 8970 del Notaio Angelo Sergio Vianello, registrato a San Donà di Piave il 31/01/2008 al n. 442/1T e trascritto a Venezia in data 04/02/2008 ai nn. 4073/2282;

* Atto di Compravendita datato 05/06/2008 rep. n. 9440 del Notaio Angelo Sergio Vianello, registrato a San Donà di Piave il 19/06/2008 al n. 2615/1T e trascritto a Venezia in data 20/06/2008 ai nn. 21778/13529;

* Atto di fusione di società datato 19/05/2011 rep. n. 38892 del Notaio Michele Gentilucci, trascritto a Venezia in data 24/05/2011 ai nn. R.G. 17215 e R.P. 10937, quale rettifica;

* Atto di Compravendita datato 01/06/2011 rep. n. 13104 del Notaio Angelo Sergio Vianello, registrato a San Donà di Piave il 06/06/2011 al n. 1660/1T e trascritto a Venezia in data 08/06/2011 ai nn. 19028/12102;

* Atto di permuta rep. n. 19522 datato 09/07/2018 del Notaio Angelo Sergio Vianello, trascritto a Venezia in data 13/07/2018 ai nn. R.G. 24078 e R.P. 16554.

7) Stato di possesso

I terreni non risultano occupati e non sono oggetto di contratti di affitto.

8) Regolarità Urbanistica / Edilizia

➤ Regolarità Urbanistica / Edilizia

Il compendio immobiliare, di cui fanno parte i terreni edificabili e a standard secondario

oggetto della presente relazione, rientrano in un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Comparto 11 – Isola Blu”.

L’attuazione del Piano è stata parzialmente eseguita con le seguenti autorizzazioni:

- 1) - con Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 21/05/2007 è stato approvato il Piano Attuativo di iniziativa privata denominato “Comparto 11 – Isola Blu”;
- 2) - in data 19/07/2007 con atto rep. n. 84830 del notaio Carlo Bordieri è stata sottoscritta la **Convenzione** tra il Comune di Jesolo e la ditta esecutrice (Consorzio Urbanistico Comparto 11 – ██████████ – ██████████) per l’esecuzione delle opere relative all’attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Comparto 11”, si veda allegato **E1**;
- 3) - con Delibera di Giunta Comunale n. 357 del 09/10/2007 sono state approvate le opere di urbanizzazione relative al 1° stralcio – muro su Via XIII Martiri e Via del Bersagliere;
- 4) - in data 09/10/2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. T/07/2325;
- 5) - in data 03/12/2007 con rep. 85299 del notaio Carlo Bordieri di Jesolo è stata **modificata ed integrata la Convenzione** sopra citata, con la realizzazione dell’allargamento e completamento di Via XIII Martiri con una spesa di circa Euro 600.000,00 a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria sino alla concorrenza dell’importo di Euro 824.000,00 si veda allegato **E2**;
- 6) - con Delibera di Giunta Comunale n. 130 del 13/05/2008 sono state approvate le opere di urbanizzazione primaria su piano di lottizzazione denominato “Isola Blu” ed è stato nominato il collaudatore;
- 7) - in data 29/05/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. T/08/2645;
- 8) - con Delibera di Giunta Comunale n. 307 del 21/10/2008 sono state approvate le opere di urbanizzazione relative al piano di lottizzazione “Isola Blu” – autorimessa a uso pubblico (comparto 1);
- 9) - in data 31/10/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. T/08/2847;
- 10) - **[1^-VARIANTE]** con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 10/03/2011 è

stata approvata la Prima Variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato “Comparto 11 – Isola Blu” con la modifica di alcuni aspetti del Piano e precisamente la suddivisione dello stesso in due comparti, lo spostamento volumetrico tra i due comparti e la conseguente variazione delle destinazioni d’uso;

11) - in data **25/05/2011** rep. n. 13064, notaio Angelo Vianello di San Donà di Piave, è stata sottoscritta la **Convenzione di variante alla convenzione** stipulata in data 19/07/2007, si veda allegato **E3**;

12) - con Delibera di Giunta Comunale n. 171 del 07/07/2011 sono stati approvati i lavori di variante alle opere di urbanizzazione degli spazi esterni del piano di lottizzazione “Comparto 11 – Isola Blu”;

13) - in data 12/07/2011 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. T/11/3852;

14) - con determinazione dirigenziale n. 966 del 14/07/2011 è stato approvato il verbale di consegna anticipata del Comparto 1 – primo stralcio;

15) - con Delibera di Giunta Comunale n. 57 del 06/03/2012 sono state approvate le opere di urbanizzazione per completamento autorimessa ad uso pubblico interne al Piano di Lottizzazione “Isola Blu”;

16) - in data 03/05/2012 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. T/2012/4120;

17) - con Delibera di Giunta Comunale n. 143 del 03/05/2012 sono stati approvati i lavori di completamento opere di urbanizzazione – spazi esterni – del Piano di Lottizzazione denominato “Isola Blu”;

18) - in data 31/05/2012 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. T/2012/4147;

19) - **[2^-VARIANTE]** con Delibera di Giunta Comunale n. 253 del 03/09/2013 è stata approvata con prescrizioni, la Seconda Variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato “Comparto 11 - Isola Blu” che prevedeva la suddivisione del comparto 2 in due sub-comparti 2A e 2B per la realizzazione di una strada all’interno del comparto 2A e il trasferimento di una parte di volumetria dal comparto 1 al comparto 2B;

20) - **[3^-VARIANTE]** con Delibera di Giunta Comunale n. 273 del 27/09/2016 è stata approvata con prescrizioni, la Terza Variante al Piano Urbanistico Attuativo

denominato “Comparto 11 - Isola Blu” che prevedeva la suddivisione del comparto 2B in tre sub-comparti denominati 2B1, 2B2 e 2B3 e l’ulteriore suddivisione del comparto 2B2 nei lotti 1A e 1B, al fine di poter realizzare in più stralci la volumetria e le opere di urbanizzazione previste nel comparto;

21) - in data **05/03/2018** con rep. n. 19175, notaio Angelo Vianello di San Donà di Piave, è stata sottoscritta la **Convenzione di variante**, in seguito all’atto di acquisizione della canaletta demaniale, , si veda allegato **E4**;

22) - con Delibera di Giunta Comunale n. 71 del 06/03/2018 sono state approvate le opere di urbanizzazione relative al secondo stralcio funzionale (sub comparti 2A e 2B2 e parcheggio interno P7);

23) - in data 12/03/2018 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. T/2018/5617;

14) - in data 10/05/2018 è stato comunicato (prot. GE/2018/29047) l’inizio lavori di cui al Permesso di Costruire n. T/2018/5617;

25) - in data 10/05/2018 con prot. n. GE/2018/32304 è stato nominato collaudatore delle opere [REDACTED]

26) - in data 25/09/2018 con prot. n. GE/2018/66778 è stata comunicata la fine lavori delle opere di cui al P. di C. n. T/2018/5617 del 12/03/2018;

27) - In data 08/10/2018 [REDACTED] ha redatto il Collaudo tecnico-amministrativo relativo al secondo stralcio (comparto 2°, 2B2) assunto al protocollo n, GE/2018/70059 del 09/10/2018;

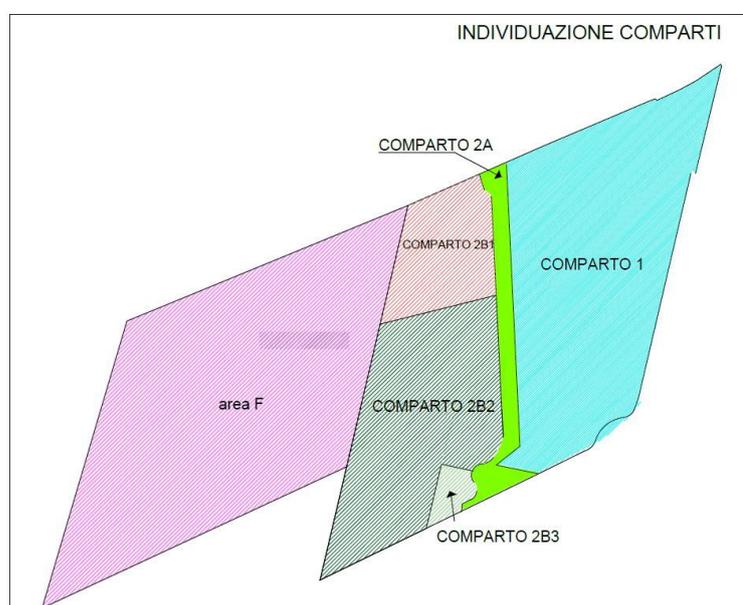
28) - In data 09/10/2018 [REDACTED] ha redatto il Collaudo tecnico-amministrativo relativo assunto al protocollo n, GE/2018/77934 DEL 13/11/2018;

29) - con Determina n. 1689 in data 11/12/2020 sono stati approvati i collaudi tecnico-amministrativi, verbali di visita, relazioni e certificati di collaudo finale, redatti dal collaudatore [REDACTED] in data 08/10/2018 e in data 09/10/2018 dando atto che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione dei comparti 1, 2A, 2B2 e del parcheggio P7 del comparto urbanistico attuativo “Comparto 11”

denominato “Isola Blu” sono stati realizzati conformemente a quanto previsto dai progetti approvati e secondo le indicazioni degli uffici competenti.

30) - **[4[^]-VARIANTE]** con Delibera della Giunta Comunale n. 23 in data 02/02/2021 è stata approvata la quarta variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato “Comparto 11 / Isola Blu” con le seguenti modifiche / varianti:

- l' ampliamento della superficie del Comparto 2B2 con riduzione di quella del Comparto 2B1;

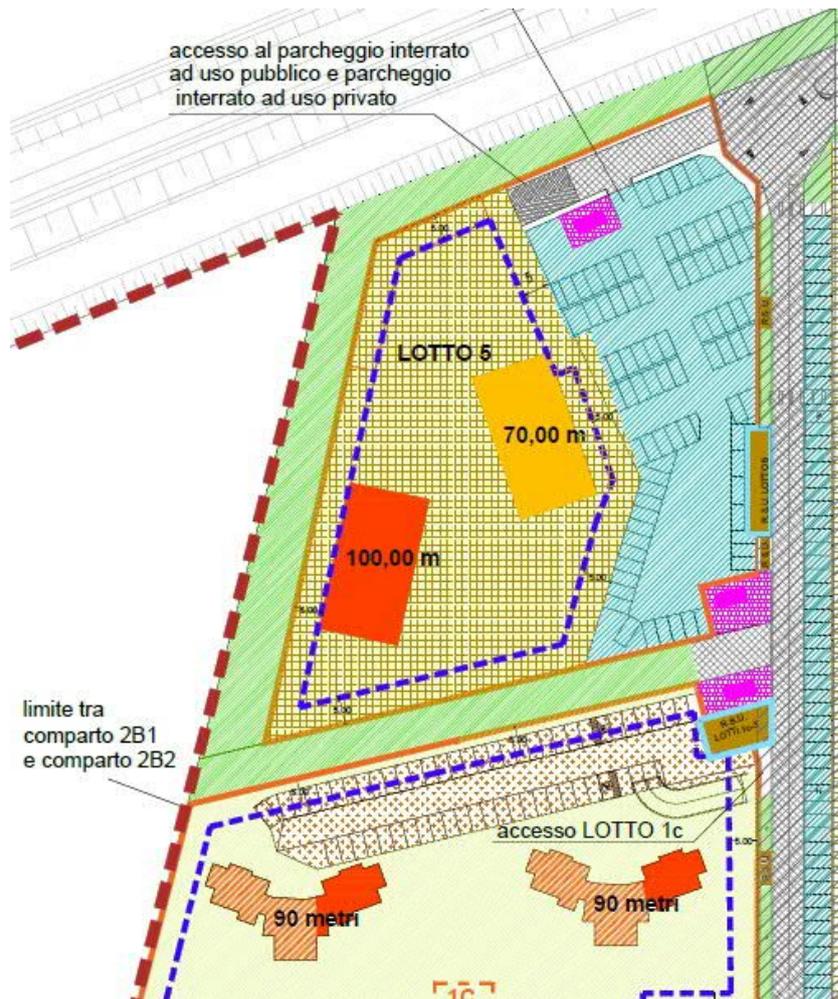


- nel Comparto 2B2 il Lotto 1 viene ampliato inserendo la porzione di lotto 1C a destinazione residenziale e viene creato il Lotto 3 sempre a destinazione residenziale; sul Lotto 1C si prevede la realizzazione di DUE TORRI di altezza massima pari a **m 90,00** e sul Lotto 3 una torre di altezza massima pari a **m 37,00**;



Individuazione dei Lotti n. 1 - 2 - 3 - 4 e 1A - 1B - 1C

- nel Comparto 2B1 è previsto il Lotto 5 per la realizzazione della volumetria residua del P.U.A., in parte direzionale e in parte residenziale, con previsione di realizzare DUE TORRI di altezza massima rispettivamente pari a **m 70,00** e **m 100,00**;



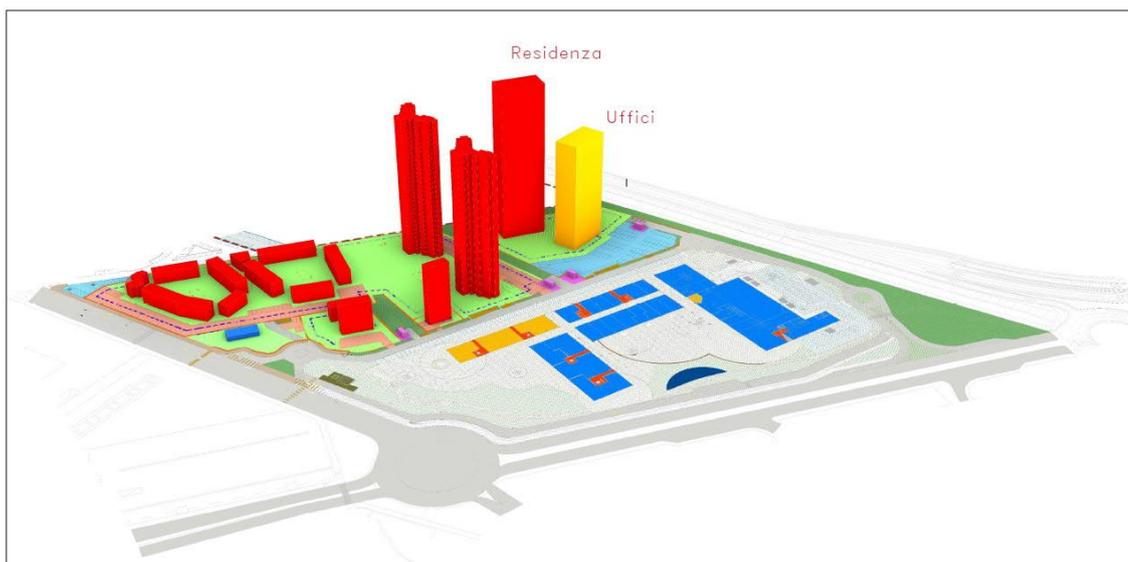
Individuazione del Lotto n. 5

- la modifica dell'accesso al lotto 2; il Lotto 3 avrà accesso da Via Modugno così come il lotto 1C;
- la realizzazione di area di sosta e manovra a nord della cabina elettrica esistente in Via Modugno;
- l'aggiornamento delle isole ecologiche in base al nuovo planivolumetrico e l'adeguamento del verde in uso pubblico lungo Via Modugno con rimozione e reimpianto di alberature;
- la realizzazione di n. 3 cabine Enel: 2 su Via Modugno a nord del Lotto 1C e 1 in prossimità del Lotto 5;
- la modifica del tracciato della strada di accesso al lotto 1 nel Comparto 2B3 e la creazione del Lotto 4 per una volumetria commerciale pari a 500 mc ad uso bar

e parcheggi pertinenziali privati;

- la strada sarà privata ad uso pubblico, mentre il verde ad uso pubblico precedentemente previsto sarà compensato in altre aree del P.U.A.;
- il trasferimento di una volumetria residenziale di mc. 1.350 dal Comparto 2 al Comparto 1;
- modifiche alla localizzazione degli standard conseguenti alla nuova ipotesi planivolumetrica;
- realizzazione di attraversamento ciclo-pedonale rialzato su viale Del Bersagliere con impianto semaforico ed opportuna segnaletica, portale luminoso e dossi rallentatori;
- la nuova sistemazione dei parcheggi su Via Nausicaa ed a nord della Scuola D'Annunzio (parcheggi S1 e S2) per complessivi 136 posti (122 posti auto di cui 7 per disabili e 14 posti autobus);
- l'inserimento della destinazione d'uso terziario di servizio per alcuni immobili commerciali all'interno del Comparto 1;
- per l'ampliamento della superficie del Comparto 2B2 con riduzione di quella del Comparto 2B1 e altre modifiche;
- nuova sistemazione dei parcheggi su Via Nausicaa ed a Nord della scuola D'Annunzio con la creazione di n. 14 posti autobus e n. 122 posti auto complessivi dei quali n. 7 accessibili ai disabili.

in allegato **E5** si riporta la documentazione tecnica depositata a corredo della suddetta Variante.



Vista prospettica con i fabbricati previsti con la 4^a Variante

Ai fini della presente stima, benché in data 07/12/2021 sia stato adottato un Accordo di Pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/2004 con il Comune di Jesolo, presentato dalla ditta Consorzio Urbanistico Comparto 11, lo scrivente farà riferimento alla quarta variante come ultimo stato approvato.

31) - **Atto di cessione di aree in diritto di proprietà e costituzione di Vincolo a uso pubblico** in adempimento di obblighi derivanti da convenzione urbanistica, rep. n. 21635 e racc. n. 15457 notaio Angelo Vianello di San Donà di Piave registrato a Venezia in data **04/12/2020** con n. 25509 serie 1T, si veda allegato **E6**;

32) **[ACCORDO DI PIANIFICAZIONE]** - proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2021/159 del 07/12/2021 con oggetto: Variante n. 5 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 per recepimento **Accordo di Pianificazione** ex art. 6 della L.R. 11/2004 presentato dalla ditta Consorzio Urbanistico Comparto 11.

L'accordo prevede la trasposizione di parte della volumetria del lotto 3 del comparto 2B2 e del lotto 5 del comparto 2B1, nell'area, attualmente a standard secondario (Zona attrezzature scolastiche F1) oggetto di riqualificazione urbana e territoriale, come

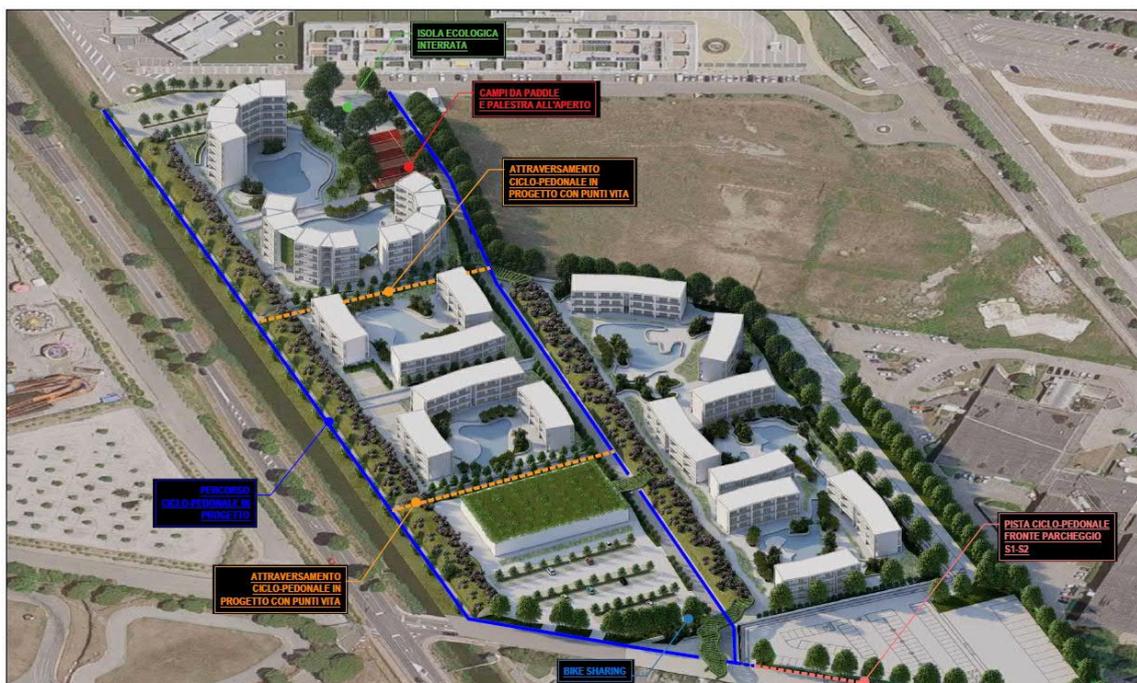
previsto dal PAT. In osservanza delle linee programmatiche del PAT vigente nel Comune di Jesolo, l'area in oggetto è inclusa all'interno dell'urbanizzazione consolidata ed è perimetrata come area per il miglioramento della qualità urbana. Si evidenzia che l'accordo non prevede aumento della volumetria, rispetto a quanto già previsto dal PUA.

La volumetria complessiva è di circa 59.000 metri cubi e si è ipotizzato di distribuirla in otto lotti, anche se, ovviamente, sarà la successiva Variante al PUA a definirne il numero e le carature. Il nuovo progetto contemplerà in prevalenza la destinazione residenziale e in parte la destinazione commerciale.

L'accordo in oggetto prevede la corresponsione di un contributo straordinario a favore del Comune di Jesolo per complessivi € 2.141.906,00, dei quali € 1.880.000,00 saranno monetizzati e circa € 260.000,00 costituiranno la contribuzione per la realizzazione del diaframma dell'isola ecologica interrata a beneficio dell'intero comparto di "Isola Blu" e non solo. Il progetto prevede una serie di interventi di riqualificazione per migliorare la qualità urbana e territoriale dell'intero compendio, che si possano sintetizzare nei seguenti punti principali:

- a) la realizzazione di luoghi attrezzati all'aria aperta per poter praticare sport;
- b) l'introduzione di un sistema di verde continuo, con attraversamento nelle aree in corrispondenza degli elementi separatori e strade, al fine di garantire la continuità della rete ecologica;
- c) la realizzazione delle dorsali ciclopedonali lungo il Canale Pazienti;
- d) il collegamento lungo Viale del Marinaio e Via Nausicaa e tra Via Modugno e Via Nausicaa;
- e) di nuovi percorsi all'interno del compendio collegati in rete con quelli già esistenti a livello territoriale più ampio;
- f) la creazione di un sistema di bike-sharing, in prossimità del parcheggio a uso pubblico di via Nausicaa, a flusso libero e dotato di un piccolo presidio attrezzato per il nolo e ricariche eventuali di bike;

- g) miglioramento della sicurezza per i fruitori dei percorsi ciclopedonali del contesto;
- h) in particolar modo lungo Via Nausicaa si prevede il collegamento con la pista ciclopedonale già prevista in fregio dei parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2, garantendo in questo modo la sicurezza di pedoni e ciclisti, tema assai rilevante, data la vicinanza ai luoghi pubblici, quali la scuola D'Annunzio e l'Auditorium Vivaldi; in prossimità della scuola verrà realizzato inoltre un nuovo attraversamento ciclopedonale su Via Nausicaa;
- i) la creazione di un sistema di balneazione autosufficiente per i fruitori del compendio, attraverso la realizzazione di spazi attrezzati mediante bio piscine di ampie dimensioni e attrezzate con spazi relax all'interno dei villaggi residenziali;
- l) la realizzazione di un sistema di verde pensile, in corrispondenza di parcheggi privati, mediante pensiline, per mitigare visivamente con un sistema di terrapieni la presenza di automobili e al contempo aumentare notevolmente la presenza del verde;
- m) infine, la realizzazione del diaframma dell'isola ecologica interrata, a servizio del comparto e della collettività.

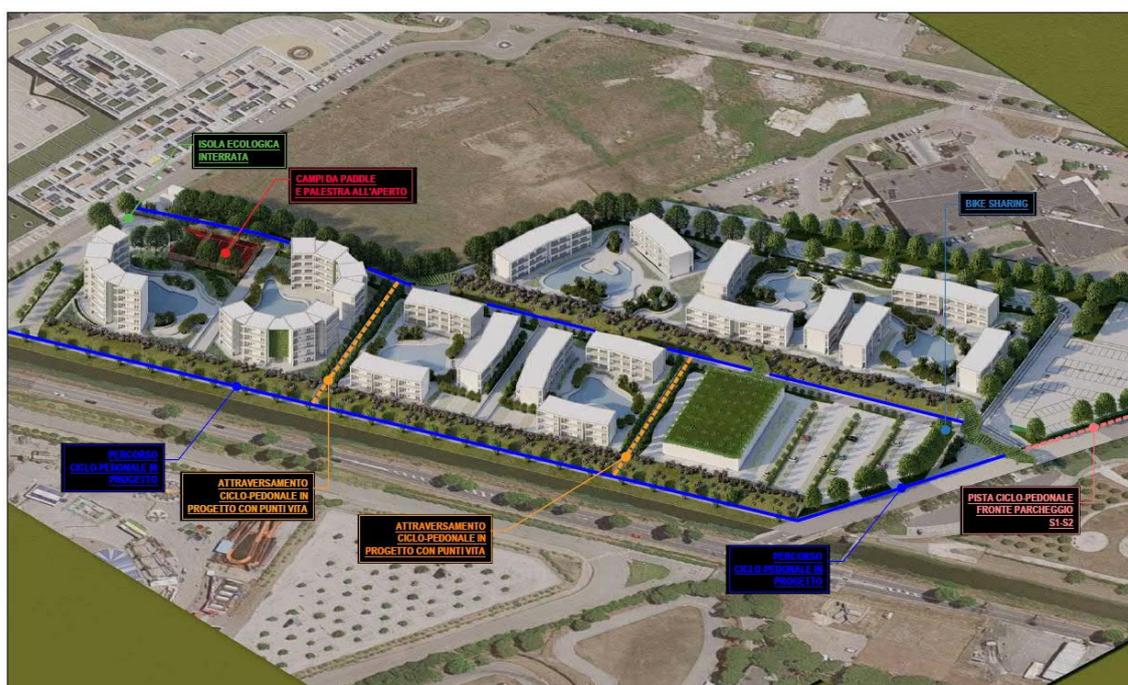


Vista assometrica Sud-Est

Nello specifico, a seguito della futura Variante al Piano degli Interventi, parte della volumetria di cui al lotto n. 5 e parte del lotto 3 del comparto 2B2 e comparto 2B1, verranno redistribuite nell'area, attualmente a standard secondario (Zona attrezzature scolastiche F1) oggetto di riqualificazione urbana e territoriale, come previsto dal PAT.

In termini numerici il nuovo ambito di espansione residenziale e commerciale avrà una estensione di circa mq 45.221, individuato in senso orario da Via Roma Destra, Via Domenico Modugno, Viale del Bersagliere e Via Nausicaa.

La proposta prevede un indice di edificabilità pari a 0,44 mq / mq e una superficie complessiva pari a mq 19.987,33 di cui mq 16.987,33 a residenza e mq 3.000,00 a commercio, corrispondenti ad una volumetria complessiva di mc 59.962, di cui mc 50.962 a residenza e mc 9.000 a commercio.



Vista assometrica Sud-Ovest

Nella proposta di accordo viene precisato che gli elaborati progettuali sono meramente esemplificativi sotto il profilo della composizione architettonica e dello stile architettonico, componenti che saranno definite in sede di redazione della variante al PUA.

In sintesi, con tale proposta, le principali modifiche dal punto di vista architettonico e della percezione dell'ambito costruito consistono nel fatto che non verranno più costruite le due torri alte 100 metri (residenziale) e 70 metri (direzionale); i parcheggi interrati verranno sostituiti da parcheggi a quota zero, inseriti in adiacenza alla viabilità interna dei residence e coperti da pensiline con tetto verde.



Parcheggi coperti a quota zero

In allegato **E7** si riporta la documentazione relativa alla proposta di Accordo di Pianificazione sopra descritta.

- in data **14/12/2021** con atto rep. n. 22591 e racc. n. 16257 del notaio Angelo Vianello di San Donà di Piave è stata sottoscritta **Convenzione in Variante** alla convenzione del 05/03/2018 con la conferma della precedente suddivisione del comparto 2B in 3 comparti e precisamente Comparto 2B1, Comparto 2B2 e Comparto 2B3, operando una diversa distribuzione planivolumetrica dei Comparti 2B1 e 2B2, nonché l'edificazione del Comparto 2B3, si veda allegato **E8**.

➤ **Destinazione Urbanistica**

Il "Comparto 11" è delimitato a Nord dal Canale Pazienti. Ad Est da Via XIII Martiri, a Sud da Via del Bersagliere e a Ovest da Via Nausicaa. La superficie totale dell'area interessata dal "Comparto 11" è di complessivi mq 127.047 (quasi 13 ettari), ripartiti in due parti rispettivamente:

- Zona F1 a servizi scolastici, per una superficie di mq 46.000;

- Zona D2.2 per una superficie di mq 81.047;

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area di cui fa parte il complesso immobiliare denominato "Isola Blu" come "Zona per attività direzionali, commerciali mista a residenziale D2.2" di cui all'Art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione; di seguito si riporta la norma.

Art. 19 - Aree destinate a funzioni terziarie (di beni e di servizi) interne all'abitato, con dotazione residenziale, finalizzate alla costruzione di complessi di servizio, di aggregazione sociale, di sviluppo del settore.

L'edificazione dovrà prevedere oltre alla dotazione di parcheggi previsti per legge (comprensivi degli standard), la creazione di nuovi spazi urbani (viali, piazze, gallerie) per una superficie adeguata rispetto alla quantità di edifici commerciali - direzionali previsti dallo strumento urbanistico attuativo.

La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,667 mq/mq da suddividere tra le destinazioni previste, con un massimo del 60% da destinare alla residenza; l'altezza massima è pari a metri 150, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 1444/68. In fase di progettazione dovranno essere considerati i riferimenti alla normativa antisismica.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

- Norme Puntuali D2.2 3

D2.2	3	99 468	All'interno del Piano di lottizzazione dovrà essere prevista un'area a parcheggio pubblico a supporto, oltre che delle nuove costruzioni, anche delle attività scolastiche e sportive esistenti e la sua successiva cessione al Comune.
------	---	-----------	---

Tali aree sono inoltre comprese in "Ambito di Progettazione Unitaria n. 11".

In allegato **E9** si riporta lo stralcio della mappa del P.R.G. e in allegato **E10** il Certificato di Destinazione Urbanistica datato 20/04/2022 prot. n. GE/2022/26815.

* * * * * O * * * * *

Per l'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione il volume edificabile complessivo è di mc 162.094 da suddividere fra le diverse funzioni ammesse dal Piano degli

Interventi come segue:

- Residenza fino a un massimo di mc 97.256 (pari al 60%);
- Commerciale e Direzionale non meno di mc 64.838 (pari al 40%);

ai soli fini della definizione dei volumi edificabili e in via preliminare, il PUA in oggetto assume i seguenti parametri come altezza da piano di calpestio a piano di calpestio pari a:

- per la Residenza m 3,00;
- per la destinazione Direzionale m 3,30;
- per il Terziario m 3,30;
- nel caso di destinazione commerciale, per edifici a piano unico, qualora debbano essere realizzati degli impianti tecnici a soffitto, ai fini della determinazione dei volumi edificabili, il PUA assume che l'altezza utile per il computo del volume sia pari a m 3,00.

Definizione delle opere di urbanizzazione

Il P.U.A. definisce, nei suoi elaborati cartografici, l'assetto delle opere di urbanizzazione con riferimento a:

- viabilità carrabile e ciclabile;
- parcheggi in superficie scoperti e coperti, e nel piano interrato;
- superfici pubbliche e private pedonali, piazze, gallerie;
- assetto del verde pubblico e privato;
- tracciato e caratteristiche dimensionali delle reti infrastrutturali sotterranee.

Sono definite le aree da cedere all'Amministrazione Comunale o da vincolare a uso pubblico, per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono definite le superfici a parcheggio di uso pubblico e le superfici destinate a verde pubblico, a uso pubblico e private.

Suddivisione del PUA in comparti

Il P.U.A. è suddiviso in 2 comparti: comparto 1 e comparto 2. A sua volta il comparto 2 è suddiviso in 4 comparti: 2A, 2B1, 2B2, 2B3.

Le opere di urbanizzazione conseguentemente sono suddivise in più stralci:

- primo stralcio corrispondente al Comparto 1;
- secondo stralcio corrispondente al Comparto 2A, 2B2 (ampliato mediante corrispondente riduzione del comparto 2B1 e inserimento di un nuovo lotto 1C e di un nuovo lotto 3 in aggiunta ai lotti 1A, 1B e 2 precedentemente previsti), parcheggio P7, parcheggio PS, parcheggi S1, S2;
- terzo stralcio corrispondente al comparto 2B3 con relativa strada di accesso e all'attraversamento ciclo pedonale di Viale del Bersagliere;
- quarto stralcio corrispondente al comparto 2B1 e alla cessione dell'area F.

In base ai suddetti stralci, è ammessa la possibilità di realizzare le opere in più fasi, con collaudi parziali ai sensi degli art. 1 e 9 della convenzione.

Edifici, aree private e regole della edificazione

Il PUA definisce, per l'area appartenente alla zona D2/2, l'organizzazione delle superfici pubbliche e private (percorsi, spazi comuni e aree di pertinenza) e la localizzazione dei lotti edificabili con la loro posizione e le specifiche caratteristiche planivolumetriche (Tav. 03/A e 03/B).

In particolare sono definiti i lotti edificabili e le relative linee di inviluppo, i principali "allineamenti", i "fronti commerciali", la volumetria realizzabile nonché l'altezza massima.

a) Comparto 1

Nel comparto 1 l'edificabilità risulta dalle indicazioni planivolumetriche. Il comparto 1 è ad oggi completamente realizzato, sia per la volumetria prevista, sia per le opere di urbanizzazione. Nella variante in esame (4^a variante) di completamento, per il comparto 1 è previsto un incremento volumetrico di 1.350 mc ad uso residenziale: tale volumetria potrà essere utilizzata esclusivamente per la chiusura dei tetti giardino dei fabbricati esistenti nel comparto 1 per gli immobili indicati nell'allegato A alle presenti NTA e potrà essere richiesta mediante la presentazione di apposite pratiche edilizia.

b) Comparto 2

Nel comparto 2 sono individuati 5 lotti edificabili (lotto n° 1, lotto n° 2, lotto n° 3, lotto n° 4, lotto n° 5); nella Tavola 03/A sono riportati i perimetri e le linee di involucro di tali lotti e il volume realizzabile in ciascun lotto. La rappresentazione dei sedimi degli edifici, della viabilità privata e dei parcheggi privati pertinenziali è puramente indicativa in quanto verranno specificati con le richieste di Permesso di Costruire edilizio.

Le caratteristiche urbanistiche dei lotti sono le seguenti:

Lotto 1

- Destinazione d'uso: residenziale;
- Superficie fondiaria: mq 18.479;
- Volume massimo realizzabile: mc 26.936 (+ mc 22.997,24 realizzabili da ampliamento L.R. 14/2009)
- altezza massima: 90 m

È consentita la realizzazione del lotto 1 in tre stralci (lotto 1A, 1B e 1C): risultano già realizzati gli edifici del lotto 1A e del lotto 1B per una volumetria di PUA di 14.500 mc (+169,45 mc di ampliamento L.R. 14/2009 già realizzato).

L'edificazione del lotto 1C potrà avvenire con due permessi di costruire che contemplino la volumetria di 12.436 mc (volumetria di PUA da realizzare) e la volumetria di 22.807,79 mc (volumetria L.R. 14/2009 da realizzare), per complessivi 35.243,79 mc realizzabili. Ferma restando la prescrizione di realizzare due edifici a torre con altezza massima di 90 m come rappresentato nella tavola 3/B planivolumetrico in sede di richiesta di permesso di costruire, ed eventuali successive varianti in corso d'opera, è possibile effettuare una trasposizione volumetrica sino al 20% della volumetria complessiva realizzabile (20% di mc 35.243,79, ovvero mc 7.048,76), senza che questa trasposizione comporti la necessita di una variante al PUA.

L'accesso al lotto 1C sarà da Via Domenico Modugno; potranno essere realizzati lungo tale via due accessi carrai, uno per il parcheggio interrato e uno per il parcheggio in superficie, come indicato nella Tavola 03/A planimetria di progetto.

Lotto 2

Trattasi lotto interamente edificato.

- Destinazione d'uso: residenziale
- Superficie fondiaria: mq 1.821
- Volume massimo realizzabile: mc 2.394 (+ mc 1.556,10 realizzabili da ampliamento L.R. 14/2009)
- Altezza massima: 20 m

Lotto 3

- Destinazione d'uso: residenziale
- Superficie fondiaria: mq 360
- Volume massimo realizzabile: mc 2.500
- Altezza massima: 37 m

Lotto 4

- Destinazione d'uso: commerciale
- Superficie fondiaria: mq 1.389
- Volume massimo realizzabile: mc 500
- Altezza massima: 3 m

Lotto 5

- Destinazioni d'uso: residenziale e direzionale come da Tavola 03/A
- Superficie fondiaria: mq 7.558
- Volume massimo realizzabile: mc 35.766 (residenziale) e mc 21.696 (direzionale)
- Altezza massima: 100 m

Norme comuni ai singoli lotti

Per tutti e 5 i lotti del comparto 2 valgono le seguenti norme:

- Superficie coperta massima: 35% della superficie fondiaria
- distanze dai confini e delle strade: come definite nelle linee di inviluppo rappresentate nella Tavola 03/A; per il lotto 4 è consentita l'edificazione a confine con il lotto 1, purché nella richiesta di permesso di costruire sia trasmesso l'assenso dei confinanti e sia rispettata la distanza tra pareti finestrate di 10 m.

- distanza tra pareti finestrate: 10 m; nel caso di pareti finestrate di edifici all'interno dello stesso lotto la distanza potrà essere ridotta a 7 m;
- distanza tra pareti non finestrate: 6 m.

Norme comuni ai singoli lotti

Al fine di assicurare la linearità dell'edificato a favore di uno stile architettonico qualitativo, al piano terra ed al piano primo è consentita la realizzazione di frontali che fungono da collegamento prospettico: nel piano terra tra le terrazze aggettanti e il piano di calpestio degli scoperti delle unità al piano terra; al piano primo come collegamento tra la copertura e le terrazze.

Potranno essere realizzati degli elementi per raccordare i frontali; tra gli spazi scoperti delle unità a piano terra e le terrazze del piano primo potranno essere realizzati dei divisori in muratura, ai fini di garantire la privacy. Gli spazi scoperti al piano terra così definiti, sottostanti le terrazze aggettanti sino a una profondità di 3 m, compresi tra i portali sopra descritti e le terrazze coperte al primo piano non saranno computati ai fini volumetrici e ai fini della superficie coperta e nè ai fini dei requisiti aero-illuminanti.

I divisori delle unità di testa degli edifici, sia al piano terra sia al primo piano, potranno essere realizzati a tutta altezza, in modo da garantire una continuità prospettica.

Sul confine verso Viale del Bersagliere, è possibile realizzare ai fini acustici un muro divisorio pieno sino ad un'altezza massima di 2,20 m.

È consentita la realizzazione di vani tecnici ai fini dell'alloggiamento di macchinari e impianti, anche come elemento di collegamento tra pareti non finestrate di edifici.

L'altezza media di tali vani tecnici non dovrà essere inferiore a 2,10 m.

È consentita la realizzazione di luci anche a una distanza inferiore di 10 m tra pareti finestrate, purché realizzate in vani accessori (bagni, disimpegni, ecc.). Ai fini di evitare problematiche relative alla pendenza degli scarichi fognari e delle acque meteoriche, è consentito realizzare il piano di calpestio del piano terra ad un'altezza sino a +1.50 m rispetto alla quota media della strada.

L'eventuale quota eccedente + 0.50 m rispetto alla quota media della strada non viene

conteggiata ai fini del calcolo volumetrico. In sede di richiesta di permesso di costruire, dovrà essere prodotta apposita relazione giustificativa a dimostrazione della necessità di assumere una quota di pavimento dell'edificio superiore rispetto a quella prescritta dall'art. 44 del Regolamento edilizio.

Le zone filtro obbligatorie per garantire la sicurezza antincendio ai sensi della tabella A allegata al D.M. 16/05/1987 n° 246 e s.m.i., poiché per normativa devono essere dotate di sistema di ventilazione, strutture perimetrali REI 60, dotate di sistema di idranti e di centralina di controllo della ventilazione, sono da considerarsi vani tecnici e pertanto non sono computati ai fini volumetrici, fermo restando l'asseverazione in ordine alle suddette caratteristiche, da allegarsi alle richieste di permesso di costruire.

In sede di richiesta di permesso di costruire edilizio, è possibile ottenere il bonus volumetrico del 5% ai sensi del comma 1 art. 12 D.lgs 28/2011.

L'incremento volumetrico ottenuto in sede di permesso di costruire non concorre alla quantificazione degli standard urbanistici del PUA. In sede di definizione progettuale, dovranno essere ricercate soluzioni che limitino l'impermeabilizzazione del suolo, quali:

- l'utilizzo di materiali drenanti per la realizzazione di posti auto scoperti e aree scoperte pertinenziali delle singole unità immobiliari;
- prevedere una sistemazione delle aree scoperte a giardino o solarium con sabbia negli spazi limitrofi a piscine scoperte;
- prevedere l'utilizzo di materiali drenanti anche per i camminamenti pedonali esterni, purché sia garantita l'accessibilità ai sensi della legge 13/89 e s.m.i.

Isole ecologiche

Le isole ecologiche saranno realizzate in sede di richiesta dei permessi di costruire edilizi dei relativi lotti di pertinenza.

Tetti

Per i tetti degli edifici, e per quelli a destinazione residenziale in particolare, potrà essere prevista una copertura organizzata a giardino con essenze arbustive. Il tetto sarà

accessibile, oltre che dalle scale e ascensori comuni, anche dalle scale interne ed esterne provenienti dagli appartamenti sottostanti da definire in sede di progetto esecutivo.

Il tetto, in tal caso, sarà praticabile e potrà essere organizzato con parti a terrazza e attrezzature complementari per l'uso esterno.

Sempre in sede di progetto esecutivo potrà essere prevista la collocazione di attrezzature dedicate alla cattura, conservazione e distribuzione di energie alternative (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.). Sono esclusi, in ogni caso, coperture o volumi chiusi che non siano riferiti a volumi tecnici o strettamente dedicati al riparo di attrezzature tecniche (caldaie, condizionatori, ecc.). È comunque prevista la possibilità di realizzare coperture con relativi sottotetto, come previsto dall'art. 44 lett. n).

In allegato **E9** si riporta lo stralcio della mappa del Piano degli Interventi e in allegato **E10** il Certificato di Destinazione Urbanistica datato 20/04/2022 prot. n. GE/2022/26815.

9) Formalità Pregiudizievoli – Gravami e Oneri

In allegato **G** si riportano gli elenchi sintetici delle formalità richiesti con l'ausilio dei dati catastali e dei nominativi:

ISCRIZIONI

- In data 06/11/2007 ai nn. **R.G. 44847 e R.P. 11368** – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 45.000.000,00 (Capitale Euro 30.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 30/10/2007 rep. n. 8628/5153 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore di **BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.** – Codice Fiscale 01369030935 – con sede a Pordenone (PN), contro XXXXXXXXXX relativamente ai beni oggetto della presente relazione per la quota di 1/1, su alcuni, e per la quota di 20/29, su altri.

Si evidenzia che gli identificativi catastali indicati nella suddetta ipoteca, sono stati successivamente variati originando anche gli attuali identificativi.

A margine della sopra riportata Iscrizione, risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”, per “Erogazione parziale”, per Erogazione a saldo”; inoltre, in calce “Rettifiche”, risultano le seguenti formalità:

* **Iscrizione in data 11/02/2008 ai nn. R.G. 5060 e R.P. 1093**, quale Concessione a garanzia di mutuo;

* **Iscrizione in data 27/06/2008 ai nn. R.G. 22771 e R.P. 4986**, quale Concessione a garanzia di mutuo;

* **Iscrizione in data 25/07/2008 ai nn. R.G. 27217 e R.P. 5986**, quale Concessione a garanzia di mutuo;

* **Iscrizione in data 27/06/2011 ai nn. R.G. 21240 e R.P. 4202**, quale Concessione a garanzia di mutuo.

In allegato **G1** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- **In data 06/11/2007 ai nn. R.G. 44847 e R.P. 11369 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 15.000.000,00 (Capitale Euro 10.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 30/10/2007 rep. n. 8628 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore di **MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A.** – Codice Fiscale 00269390308 – con sede a Udine (UD), contro XXXXXXXXXX relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/1, su alcuni, e per la quota di 20/29, su altri.

Si evidenzia che gli identificativi catastali indicati nella suddetta ipoteca, sono stati successivamente varianti originando gli attuali identificativi.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”, per “Erogazione parziale”, per Erogazione a saldo”; inoltre, in calce “Rettifiche” risultano le seguenti formalità:

* **Iscrizione in data 11/02/2008 ai nn. R.G. 5060 e R.P. 1094**, quale Concessione a garanzia di mutuo;

* **Iscrizione in data 27/06/2008 ai nn. R.G. 22771 e R.P. 4985**, quale Concessione a

garanzia di mutuo;

* **Iscrizione in data 25/07/2008 ai nn. R.G. 27217 e R.P. 5987**, quale Concessione a garanzia di mutuo;

* **Iscrizione in data 27/06/2011 ai nn. R.G. 21240 e R.P. 4203**, quale Concessione a garanzia di mutuo.

In allegato **G2** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- **In data 11/02/2008 ai nn. R.G. 5060 e R.P. 1093 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 45.000.000,00 (Capitale Euro 30.000.000,00), Atto Notarile Pubblico datato 30/10/2007 rep. 8628 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. – Codice Fiscale 01369030935 – con sede a Pordenone (PN), contro [REDACTED] relativamente gli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 4/29 della piena proprietà.

Si evidenzia che gli identificativi catastali indicati nella sopra riportata ipoteca, sono stati successivamente varianti originando gli attuali identificativi.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”.

In allegato **G3** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- **In data 11/02/2008 ai nn. R.G. 5060 e R.P. 1094 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 15.000.000,00 (Capitale Euro 10.000.000,00), Atto Notarile Pubblico datato 30/10/2007 rep. 8628 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore di MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. – Codice Fiscale 00269390308 – con sede a Udine (UD), contro [REDACTED] relativamente gli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 4/29 della piena proprietà.

Si evidenzia che gli identificativi catastali indicati nella sopra riportata ipoteca, sono stati successivamente varianti originando gli attuali identificativi.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”.

In allegato **G4** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- **In data 27/06/2008 ai nn. R.G. 22771 e R.P. 4985 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 15.000.000,00 (Capitale Euro 10.000.000,00), Atto Notarile Pubblico datato 30/10/2007 rep. 8628 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore di MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. – Codice Fiscale 00269390308 – con sede a Udine (UD), contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 8/58 della piena proprietà.

Si evidenzia che gli identificativi catastali indicati nella sopra riportata ipoteca, sono stati successivamente varianti originando gli attuali identificativi.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”.

In allegato **G5** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- **In data 27/06/2008 ai nn. R.G. 22771 e R.P. 4986 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 45.000.000,00 (Capitale Euro 30.000.000,00), Atto Notarile Pubblico datato 30/10/2007 rep. n. 8628 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. – Codice Fiscale 01369030935 – con sede a Pordenone (PN), contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 8/58 della piena proprietà.

Si evidenzia che gli identificativi catastali indicati nella sopra riportata ipoteca, sono stati successivamente varianti originando gli attuali identificativi.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”.

In allegato **G6** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- **In data 25/07/2008 ai nn. R.G. 27217 e R.P. 5986 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 45.000.000,00 (Capitale Euro 30.000.000,00), Atto Notarile Pubblico datato 17/07/2008 rep. n. 9639/6003 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. – Codice Fiscale 01369030935 – con sede a Pordenone (PN), contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si evidenzia che gli identificativi catastali indicati nella sopra riportata ipoteca, sono stati successivamente varianti originando gli attuali identificativi.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”.

In allegato **G7** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- **In data 25/07/2008 ai nn. R.G. 27217 e R.P. 5987 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 15.000.000,00 (Capitale Euro 10.000.000,00), Atto Notarile Pubblico datato 17/07/2008 rep. n. 9639/6003 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. – Codice Fiscale 00269390308 – con sede a Udine (UD), contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si evidenzia che gli identificativi catastali indicati nella sopra riportata ipoteca, sono stati successivamente variati originando gli attuali identificativi.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”.

In allegato **G8** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- **In data 27/06/2011 ai nn. R.G. 21240 e R.P. 4202 – Ipoteca Volontaria** per la

complessiva somma di Euro 45.000.000,00 (Capitale Euro 30.000.000,00), Atto Notarile Pubblico datato 30/10/2007 rep. n. 8628/5153 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. – Codice Fiscale 01369030935 – con sede a Pordenone (PN), contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/29 della piena proprietà.

Si evidenzia che gli identificativi catastali indicati nella sopra riportata ipoteca, sono stati successivamente varianti originando gli attuali identificativi.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”.

In allegato **G9** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- **In data 27/06/2011 ai nn. R.G. 21240 e R.P. 4203 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 15.000.000,00 (Capitale Euro 10.000.000,00), Atto Notarile Pubblico datato 30/10/2007 rep. n. 8628/5153 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore di MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. – Codice Fiscale 00269390308 – con sede a Udine (UD), contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/29 della piena proprietà.

Si evidenzia che gli identificativi catastali indicati nella sopra riportata ipoteca, sono stati successivamente variati originando gli attuali identificativi.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”.

In allegato **G10** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- **In data 22/01/2013 ai nn. R.G. 2330 e R.P. 233 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 300.000,00 (Capitale Euro 272.582,17), Atto Giudiziario datato 20/12/2012 rep. n. 13567 del Tribunale di Macerata (MC), a favore di

[REDACTED], relativamente agli immobili oggetto della presente relazione oltre ad altri, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”.

In allegato **G11** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 1.594,00

- **In data 13/07/2018 ai nn. R.G. 24080 e R.P. 4245 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 60.000.000,00 (Capitale Euro 40.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 09/07/2018 rep. n. 19524/13757 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore di EAGLE SPV S.R.L. – Codice Fiscale 09883850969 – con sede in Tavagnacco (UD), contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai seguenti immobili:

* Catasto Terreni, Foglio 70, Mappali 30 – 480 – 1241 – 584 – 1311 – 611 – 1245 e Foglio 71, Mappale 204, per la quota di 1/1, su alcuni, e per la quota di 1/29, su altri.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano diverse ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”.

In allegato **G12** si riporta la Nota di Iscrizione e il relativo Titolo.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- **In data 05/11/2019 ai nn. R.G. 36748 e R.P. 6614 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 60.000.000,00 (Capitale Euro 40.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 15/10/2019 rep. n. 20652/14656 del Notaio Angelo Sergio Vianello, a favore di EAGLE SPV S.R.L. – Codice Fiscale 09883850969 – con sede a Tavagnacco (UD), relativamente ai seguenti immobili: Catasto Terreni, Foglio 70, Mappali 1403 e 1398, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

A margine della sopra riportata Iscrizione risulta l’ANNOTAZIONE presentata in data 27/12/2019 ai nn. R.G. 43855 e R.P. 5805 per restrizione di beni.

In allegato si riportano **G13** la Nota di Iscrizione e il Titolo.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- In data **18/03/2020** ai nn. **R.G. 8704** e **R.P. 1402** – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 100.000,00 (Capitale Euro 97.990,40), Atto Giudiziario datato 17/06/2019 rep. n. 5941 del Tribunale di Venezia, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

A margine della sopra riportata Iscrizione risultano due ANNOTAZIONI per “Restrizione di beni”.

In allegato **G14** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 594,00

- In data **19/05/2021** ai nn. **R.G. 17756** e **R.P. 2794** – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 30.000,00 (Capitale Euro 22.797,71), Atto Giudiziario datato 03/05/2021 rep. n. 1034 del Tribunale Ordinario di Venezia, a favore del [REDACTED] - con sede a [REDACTED]

[REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In allegato **G15** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 294,00

TRASCRIZIONI

- In data **19/05/2021** ai nn. **R.G. 17751** e **R.P. 12842** – **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario del 21/04/2021 rep. n. 1351 dell’ufficiale Giudiziario della Corte d’Appello di Venezia, a favore di **EAGLE SPV S.R.L.** – Codice Fiscale 09883850969 – con sede a Tavagnacco (UD), contro [REDACTED], relativamente ai beni oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In allegato **G16** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione / restrizione formalità pregiudizievole: Euro 294,00

* * *

Riepilogo Formalità pregiudizievoli, con relative spese di cancellazione / restrizione

Tabella n. 3 – SPESE CANCELLAZIONE FORMALITÀ	
Tipologia	Costo
1 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 06/11/2007 - A	€ 35,00
2 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 06/11/2007 - B	€ 35,00
3- Iscrizione di ipoteca – Volontaria - 11/02/2008 - A	€ 35,00
4 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria - 11/02/2008 – B	€ 35,00
5 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 27/06/2008 - A	€ 35,00
6 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 27/06/2008 - B	€ 35,00
7 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 25/07/2008 - A	€ 35,00
8 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 25/07/2008 - B	€ 35,00
9 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 27/06/2011 – A	€ 35,00
10 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 27/06/2011 – B	€ 35,00
11 - Iscrizione di ipoteca – Giudiziale – 22/01/2013	€ 1.594,00
12 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 13/07/2018	€ 35,00
13 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 05/11/2019	€ 35,00
14 - Iscrizione di ipoteca – Giudiziale – 18/03/2020	€ 594,00
15 - Iscrizione di ipoteca – Giudiziale – 19/05/2021	€ 294,00
16 - Trascrizione – Pignoramento – 19/05/2021	€ 294,00
Sommano	€ 3.196,00

Complessivamente i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a **€ 3.196,00**.

* * *

ALTRI PESI

Lo scrivente riporta le Servitù e le Convenzioni Edilizie che ha potuto desumere dalle ispezioni effettuate:

Servitù

* **Scrittura privata di atto di costituzione** di diritti reali a titolo oneroso autenticata dal Notaio Angelo Sergio Vianello il 24/06/2009 rep. n. **10796**, servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A., trascritta a Venezia in data 09/07/2009 ai nn. R.G. 24296 e R.P. 14818.

* **Scrittura privata di atto di costituzione** di diritti reali a titolo oneroso autenticata dal Notaio Angelo Sergio Vianello il 14/02/2012 rep. n. **13831**, servitù di elettrodotto inamovibile, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A., trascritta a Venezia in data 17/02/2012 ai nn. R.G. 5271 e R.P. 3808.

* **Scrittura privata di atto di costituzione** di diritti reali a titolo oneroso autenticata dal Notaio Angelo Sergio Vianello il 14/02/2012 rep. n. **13831**, servitù di passaggio, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A., contro [REDACTED] trascritta a Venezia in data 17/02/2012 ai nn. R.G. 5272 e R.P. 3809.

* **Cessione di diritti reale a titolo oneroso, atto notarile datato 03/10/2012 rep. n. 15408/9812** del Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE), a favore di [REDACTED] trascritto a Venezia in data 19/10/2012 ai nn. R.G. 29147 e R.P. 20690.

* **Scrittura privata autenticata dal Notaio Angelo Sergio Vianello del 20/12/2018** rep. n. **19984**, trascritta a Venezia in data 31/12/2018 ai nn. R.G. 44461 e R.P. 30223, quale servitù di non edificazione a favore dei terreni della [REDACTED] contro [REDACTED]

* **Scrittura privata di atto di costituzione** di diritti reali a titolo oneroso autenticata dal Notaio Della Valle Albano del 23/09/2019 rep. n. **36662**, servitù di accesso e condotta interrata su diversi immobili, trascritta a Venezia in data 24/09/2019 ai nn. R.G. 31580 e R.P. 21856.

Vincoli

* **Scrittura privata di atto di costituzione di vincolo** autenticata dal Notaio Angelo Sergio Vianello del 30/11/2020 rep. n. **21635**, trascritta a Venezia in data 04/12/2020 ai nn. R.G. 35807 e R.P. 24872, a favore del Comune di Jesolo, contro [REDACTED]

Convenzioni Edilizie

* **Convenzione Edilizia** datata 19/07/2007 rep. n. **84830/33685** del Notaio Carlo Bordieri, trascritta a Venezia in data 01/08/2007 ai nn. R.G. 32781 e R.P. 19051, a favore del Comune di Jesolo contro [REDACTED]

* **Modifica e integrazione di Convenzione Edilizia** datata 03/12/2007 rep. n. **85299/34030** del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, registrata a San Donà di Piave (VE) il 13/12/2007 al n. 4514 serie 1T;

* **Convenzione Edilizia** datata 25/05/2011 rep. n. **13064** del Notaio Angelo Sergio Vianello, trascritta a Venezia in data 07/06/2011 ai nn. R.G. 18842 e R.P. 11984, a favore del Comune di Jesolo contro [REDACTED]

* **Convenzione Edilizia** datata 05/03/2018 rep. n. **19175/13471** del Notaio Angelo Sergio Vianello, trascritta a Venezia in data 09/03/2018 ai nn. R.G. 7918 e R.P. 5528;

* **Atto di cessione** di aree in diritto di proprietà e costituzione di vincolo ad uso pubblico in adempimento di obblighi derivanti da convenzione urbanistica datato 27/10/2020 rep. n. **21635/15457** del Notaio Angelo Sergio Vianello, registrato a Venezia il 04/12/2020 al n. 25509 serie IT, e trascritto a Venezia in data 04/12/2020 ai nn. R.G. 35805-35807 e R.P. 24870-24872;

* **Convenzione di variante** alla convenzione stipulata il 05/03/2018 ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 per Piano Urbanistico Attuativo denominato "Comparto 11", datata 14/12/2021 rep. n. **22591/16257** del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE), trascritta a Venezia in data 17/12/2021 ai nn. R.G. 45706 e R.P. 32839, si veda allegato.

* * *

A miglior chiarimento si veda la Certificazione del Notaio Giulia Messina Vitrano di

Corleone (Palermo) redatta in data 21/05/2021 agli atti.

10) Descrizione dei beni

Si tratta della piena proprietà di terreni edificabili con superficie catastale di mq 12.346, a destinazione Residenziale, Commerciale/Direzionale, e di porzione di terreni con superficie catastale di mq 40.140 in cessione a standard secondario, per complessivi mq 52.486, facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Comparto 11 – “Isola Blu” in Comune di Jesolo (VE), località Lido, ubicato tra Via Domenico Modugno, Viale del Bersagliere, Via Nausicaa e a Via Roma Destra, circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia.

- LOCALIZZAZIONE

Jesolo è un Comune con circa 26.500 abitanti e fa parte della Città Metropolitana di Venezia; è una delle maggiori spiagge italiane fortemente votata al turismo estero e italiano con presenze stagionali di circa 5 milioni di persone.

Il territorio si estende lungo la costa veneziana su un area pianeggiante affacciato a Sud-Est sul mare Adriatico e a Nord-Ovest sulla Laguna di Venezia. La fascia costiera è bassa e sabbiosa, costituita da una spiaggia lunga circa 12 Km e di ampiezza variabile tra i 30 e 100 metri.

In epoca romana Jesolo era un'isola della Laguna veneziana in cui gli abitanti erano prevalentemente pescatori e dediti all'allevamento dei cavalli, tanto che l'isola era nota come Equilium, la Città dei Cavalli. Un'importante testimonianza di questo periodo storico sono i mosaici paleo-cristiani, che offrono uno spaccato sulla vita dell'epoca e sono visitabili gratuitamente all'Info-Point in Piazza Brescia, nel centro di Jesolo.

La città oggi presenta un'offerta completa e diversificata di relax e divertimento, apprezzata ogni anno da più di 5 milioni di turisti che sono accolti da circa 400 strutture alberghiere e circa 12.000 appartamenti.

- ACCESSIBILITÀ

La nuova viabilità che unisce la Treviso-mare direttamente con il Lido ha migliorato i collegamenti con le principali arterie di comunicazione (autostrada e ferrovia) rendendo più facile l'accessibilità a Jesolo.

I terreni edificabili in esame si trovano in buona posizione, essendo ubicati a circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 1.200 metri da Piazza Mazzini: la posizione, pertanto,

risulta baricentrica rispetto allo sviluppo complessivo del litorale.

L'accessibilità stradale è garantita: 1) dalla S.R. 43 che collega Jesolo con Treviso mediante la Treviso-Mare; 2) dalla S.P. 43 che da Caposile si arriva a Venezia, Padova ecc.; 3) dalla S.S. 14 che arriva a Trieste.

Il casello autostradale più vicino è quello di Meolo / Roncade, raggiungibile in circa 30 minuti. Le stazioni ferroviarie più vicine sono San Donà di Piave, distante 21 chilometri, e Meolo, distante circa 24 chilometri. La stazione degli autobus dista circa 750 metri.

- CARATTERISTICHE DELL'AREA

I terreni in oggetto sono compresi nel PUA denominato "Comparto 11 – "Isola Blu" la cui esecuzione è iniziata nel 2007/2008;

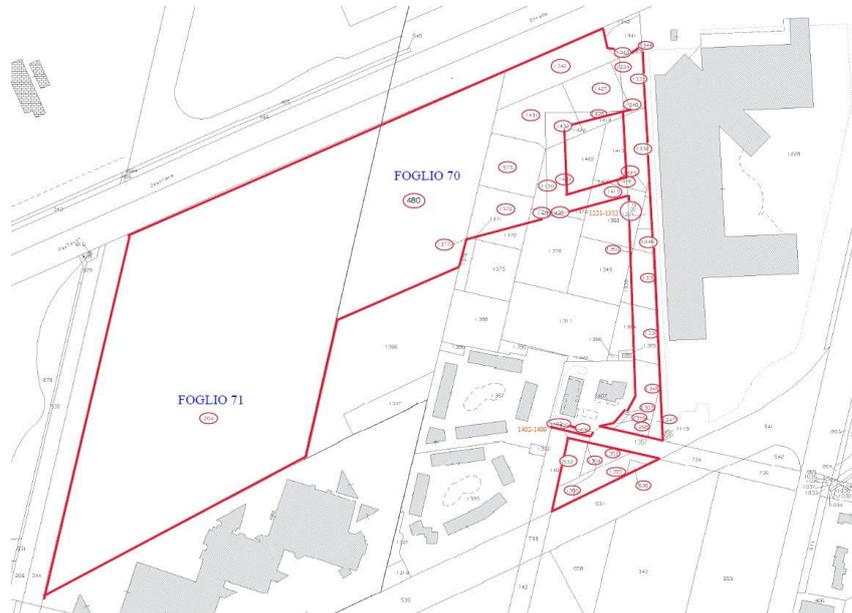
- nel 2011 (prima variante) l'ambito è stato diviso in due sub-comparti denominati Comparto 1 e Comparto 2;

- nel 2013 (seconda variante) il comparto 2 è stato suddiviso in due sub-comparti 2A e 2B;

- nel 2016 (terza variante) il comparto 2B è stato frazionato in tre sub-comparti denominati 2B1 – 2B2 – 2B3, con l'ulteriore suddivisione del comparto 2B2 nei Lotti 1A e 1B;

- nel 2021 (quarta variante) è stata ampliata la superficie del Comparto 2B2 con riduzione di quella del Comparto 2B1; nel Comparto 2B2 il Lotto 1 viene ampliato inserendo la porzione di lotto 1C a destinazione residenziale e viene creato il Lotto 3 sempre a destinazione residenziale; sul Lotto 1C si prevede la realizzazione di DUE TORRI di altezza massima di m 90,00 e sul Lotto 3 una torre di altezza massima di m 37,00; nel Comparto 2B1 è previsto il Lotto 5 per la realizzazione della volumetria residua del P.U.A., in parte direzionale e in parte residenziale con previsione di realizzare ulteriori DUE TORRI di altezza massima rispettivamente di m 70,00 e di m 100,00. Attualmente le opere di urbanizzazione del Comparto 1 sono state completate e collaudate nel 2018; gli edifici realizzati nel Comparto 1 risultano esternamente tutti completati; diverse unità immobiliari, negozi, uffici, appartamenti e autorimesse sono ancora allo stato grezzo avanzato, e in parte sono anche oggetto di pignoramento

nell'E.I. n. 129/2021. Di seguito si riportano l'estratto mappa catastale e la planimetria del PUA relativo all'ambito in esame; le due planimetrie sono nella stessa scala per facilitare un confronto.



Planimetria catastale evidenziati i terreni pignorati



Planimetria di Progetto Tav. 3B (quarta variante)

Nel Comparto 2, dove sono inseriti i terreni oggetto di stima, sono state eseguite le opere di urbanizzazione e di costruzione degli edifici nei Lotti 1 e Lotto 2. In particolare

le aree pignorate ricadono all'interno del Lotto 5, nel Lotto 4 e nell'ambito a destinazione a Standard Secondario. Di seguito si riportano l'estratto mappa catastale, con evidenziati i terreni in esame, e la planimetria del Comparto 2

- CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA

Lo strumento che regola le possibili trasformazioni urbanistiche ed edilizie dei terreni oggetto di valutazione è il Piano Regolatore Generale (PRG) ai sensi della L.R. 12/2004 che si esplica attraverso i seguenti documenti:

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato approvato in conferenza dei servizi del 04/03/2020, ratificato con D.G.C. n. 368 del 24/03/2002;
- il PRG ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato Piano degli Interventi.

- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

Nella Carta dei Vincoli del PAT non ci sono particolari vincoli che impediscono l'edificabilità prevista, si veda in allegato **E10** il Certificato di Destinazione Urbanistica. Nella carta delle Trasformabilità, si segnala che l'ambito sul quale insistono i terreni oggetto di stima (edificabili e a standard secondario) è altresì classificato come segue:

- 1) **Aree di urbanizzazione consolidata, Art. 15 – Le azioni strategiche;** in tali aree *“...sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione”*, si veda allegato **E11**
- 2) **Aree per il miglioramento della qualità urbana e territoriale, Art. 15 – Le azioni strategiche;** tali aree *“...necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al nuovo ruolo che assumono nel contesto urbano...”* al punto 6. Isola Blu si riporta: *“Localizzazione di attività commerciali, residenza turistica ed attrezzature destinate a completare il sistema insediativo esistente.”* si veda allegato **E11**.

N.B.

Si evidenzia che la proposta di “Accordo di pianificazione ex Art. 6 della L. R. 1/2004”,

che prevede il cambio di destinazione d'uso delle aree da Standard secondario (Attrezzature scolastiche F1) a terreni edificabili (Z.T.O. C2.2), si è resa possibile in seguito alle due classificazioni del PAT sopra citate.

Il PUA, quarta Variante, prevede per i terreni oggetto di stima (Lotti n. 4 e 5) le seguenti edificabilità:

Lotto 5

- Destinazioni d'uso: residenziale e direzionale come da Tavola 03/A
- Superficie fondiaria: mq 7.558
- Volume massimo realizzabile: mc 35.766 (residenziale) e mc 21.696 (direzionale)
- Altezza massima: 100 m.

Lotto 4

- Destinazione d'uso: commerciale (Bar)
- Superficie fondiaria: mq 1.389
- Volume massimo realizzabile: mc 500
- Altezza massima: 3 m.

Ai fini della presente stima, benché in data 07/12/2021 sia stato adottato l'Accordo di Pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/2004 con il Comune di Jesolo, presentato dalla ditta Consorzio Urbanistico Comparto 11, lo scrivente farà riferimento alla quarta variante come ultimo stato approvato.

A completamento di quanto sin qui descritto si allega documentazione fotografica dei terreni edificabili.

11) Consistenza dei beni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in esame, considerati in corpo unico (aree edificabili e aree a standard secondario), lo scrivente assume come parametro valutativo il valore commerciale a metro-cubo edificabile.

Dall'analisi della documentazione progettuale della **quarta variante** al PUA di completamento, è stato rilevato che la volumetria di pertinenza all'ambito di cui fanno

- Direzionale mc (21.696 – 1.320) = **mc 20.376**

Quanto al Lotto 4:

le superfici catastali delle Particelle che formano il Lotto 4 sono così ripartite:

- Società esecutata, Particelle 1402-1409-1406-532-1354-1356 per una superficie catastale complessiva mq 1.131;
- Altra proprietà, Particelle 1404-1399, per una superficie catastale complessiva mq 677

Le percentuali di proprietà sono: 63% in capo alla [REDACTED]
37% in capo a [REDACTED]

Il Lotto 4 consta di una volumetria a destinazione commerciale di mc 500 che è così ripartita nella seguente proporzione:

- mc 500 x 63% = **mc 315** in capo alla [REDACTED]
- mc 500 x 37% = mc 185 in capo a [REDACTED]

Da quanto sopra esposto, complessivamente la società [REDACTED] detiene la seguente volumetria:

- Residenziale	mc 33.786
- Direzionale	mc 20.376
- Commerciale	<u>mc 315</u>
TOTALE	mc 54.477

12) Valutazione dei beni

CRITERIO DI STIMA

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del valore commerciale riferito al metro-cubo edificabile di terreni simili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti:

- indagini in loco presso operatori del settore immobiliare, professionisti;
- Imprese edili che costruiscono e vendono a Jesolo;

- esame di prezzi di terreni edificabili in vendita;
- confronto con valori commerciali unitari presso le seguenti agenzie immobiliari:

a) Immobiliare [REDACTED]

b) Immobiliare [REDACTED]

Le indagini sono state eseguite considerando anche i valori registrati su atti di compravendita.

Nelle valutazioni sono stati considerati i seguenti fattori:

Fattori esterni

- grado di urbanizzazione della zona;
- ubicazione nel tessuto cittadino;
- sistema viario di accesso agli immobili;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità del bene.

Fattori specifici

- posizione centrale nel contesto di Jesolo Lido;
- terreni edificabili inseriti nel PUA denominato "Comparto 11 – Isola Blu";
- terreni adiacenti a un contesto urbanizzato;
- destinazione a residenziale, commerciale e direzionale;
- inserimento dei terreni in un perimetro esterno completamente urbanizzato, in cui mancano solo le opere interne di urbanizzazione dell'area edificabile;
- possibilità: 1) di modificare la tipologia edilizia, da edifici a Torre a edifici tipo Residence;
- 2) di trasformare l'area attualmente a standard secondario in terreno edificabile (accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/2004 con corresponsione di un contributo straordinario a favore del Comune di Jesolo per complessivi Euro 2.141.906,00);
- 3) di convertire il volume a destinazione direzionale in residenziale.

GIUDIZIO DI STIMA

Dalle indagini eseguite dallo scrivente sono state acquisite le seguenti opinioni di valore riferite all'unità di misura del metro cubo edificabile:

- le agenzie immobiliari consultate (Agenzia Immobiliare [REDACTED] e Agenzia Immobiliare [REDACTED], fatte le dovute considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare di Jesolo, nonché sul fatto che l'area è parzialmente urbanizzata, visto anche l'accordo di pianificazione presentato dal Consorzio Urbanistico Comparto 11, ritengono che il più probabile valore del metro cubo edificabile, per quanto riguarda la destinazione residenziale, sia di circa **€ 300,00 / mc**;
- imprenditori, che costruiscono e vendono immobili, ritengono che il più probabile valore del metro cubo residenziale sia di circa **€ 200,00–220,00 / mc**;
- si evidenzia che nell'atto di compravendita stipulato in data 22/06/2020 con rep. 21205 del notaio Angelo Vianello di San Donà di Piave (si veda allegato **H1**) la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] porzione di terreni, facenti parte del Lotto 5, dichiarando il valore di **€ 315,00/mc**;
- nel calcolo del contributo straordinario relativo all'accordo di pianificazione, i progettisti, eseguite le analisi di mercato, espongono nella relazione "All. D" i seguenti valori di mercato:
 - Valore unitario volumetria residenziale **240,00 €/mc**;
 - Valore unitario volumetria direzionale **180,00 €/mc**.

Nella disamina dei dati sopra riportati lo scrivente ha inteso valorizzare i beni in esame, attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura esecutiva. Nel caso specifico, eseguite le opportune analisi delle caratteristiche del comparto urbanistico in oggetto, sulla base delle indagini compiute, lo scrivente assume come il più probabile valore di mercato medio unitario i seguenti parametri:

- **Residenziale** **€ 290,00 / mc**
- **Direzionale** **€ 200,00 / mc**

- **Commerciale** € **200,00 / mc**

VALUTAZIONE DEI BENI

Alla porzione di volumetria assegnata ai terreni edificabili si attribuiscono i seguenti valori:

- Residenziale: mc 33.786 x € 290,00 = € 9.797.940,00
- Direzionale: mc 20.376 x € 200,00 = € 4.075.200,00
- Commerciale: mc 315 x € 200,00 = € 63.000,00

Somma € **13.936.140,00**

Il più probabile valore di mercato arrotondato dei terreni in esame è pertanto di:

€ 13.936.000,00

(euro-tredici-milioni-nove-cento-trenta-sei-mila/00)

13) Regime fiscale delle cessioni

La cessione dei terreni sarà soggetta ad IVA.

14) Elenco allegati

- A1) Giuramento del c.t.u.
- A2) Prima proroga concessa
- A3) Seconda proroga concessa
- A4) Estratto mappa catastale
- A5) Visura camerale della società eseguita
- A6) Vista aerea con evidenziato il Complesso Immobiliare
- da B1 a B44) Visura catastali
- da E1 a E9) Documentazione Urbanistica
- E10) Certificato di Destinazione Urbanistica datato 20/04/2022
- E11) P.A.T.
- da G a G16) Ispezioni ipotecarie
- H1) Atto di compravendita
- N1) Documentazione fotografica degli immobili

* * *

Lo scrivente ritiene di aver fornito tutti gli elementi utili alla stima dei beni in esame e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 15 Maggio 2022

L'Esperto stimatore
Arch. Stefano Barbazza