

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

Procedura di Esecuzione

**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. 1**

Si tratta della piena proprietà di **tredecim unità immobiliari di cui due Uffici al piano terra, un'Autorimessa al piano interrato e dieci Negozi al piano terra**, facenti parte di un Complesso Immobiliare denominato "Isola Blu" a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, in Comune di Jesolo (VE), località Lido, tra Via Domenico Modugno, Piazza Fabrizio De Andrè e Piazza Luigi Tenco, 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

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE N. 1

### SCHEMA INFORMATIVA

Si tratta della piena proprietà di tredici unità immobiliari di cui **due Uffici al piano terra, un'Autorimessa al piano interrato e dieci Negozi al piano terra**, facenti parte di un Complesso Immobiliare denominato "Isola Blu" a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, in Comune di Jesolo (VE), località Lido, tra Via Domenico Modugno, Piazza Fabrizio De Andrè e Piazza Luigi Tenco, a circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia.

I beni sono così individuati:

- **Lotto n. 1** – un Ufficio al piano terra di 619 mq catastali (Subalterno 455) soggetto a Contratto di locazione ultranovennale e un'Autorimessa al piano interrato di 37 mq catastali (Subalterno 487) soggetta a con Contratto di locazione;
- **Lotto n. 2** – tre Negozi al piano terra di complessivi 334 mq catastali (Subalterni 494 – 495 – 496) soggetti a Contratto di locazione;
- **Lotto n. 3** – un Ufficio al piano terra di 315 mq catastali (Subalterno 499) soggetto a Contratto di locazione;
- **Lotto n. 4** – un Negozio al piano terra di circa 210 mq allo stato grezzo (Subalterno 453);
- **Lotto n. 5** – un Negozio al piano terra di circa 183 mq allo stato grezzo (Subalterno 486);
- **Lotto n. 6** – un Negozio al piano terra di circa 70 mq allo stato grezzo (Subalterno 458);
- **Lotto n. 7** – un Negozio al piano terra di circa 336 mq allo stato grezzo (Subalterno 500);
- **Lotto n. 8** – un Negozio al piano terra di circa 520 mq allo stato grezzo (Subalterno 501);
- **Lotto n. 9** – un Negozio al piano terra di circa 176 mq allo stato grezzo (Subalterno 202);
- **Lotto n. 10** – un Negozio al piano terra di circa 83 mq allo stato grezzo (Subalterno 407).

**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 30 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.



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, Piazza Fabrizio De Andrè e Piazza Luigi Tenco, a circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia.

**4) Indicazione del prezzo di stima**

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è:

Lotto n. 1	€ 1.267.000,00
Lotto n. 2	€ 667.500,00
Lotto n. 3	€ 629.500,00
Lotto n. 4	€ 314.500,00
Lotto n. 5	€ 274.500,00
Lotto n. 6	€ 105.000,00
Lotto n. 7	€ 503.500,00
Lotto n. 8	€ 779.500,00
Lotto n. 9	€ 264.000,00
<u>Lotto n. 10</u>	<u>€ 124.500,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.929.500,00</b>

## Sommario

---

1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA.....	Pg 07
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	Pg 07
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 08
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 14
5. CONFINI.....	Pg 18
6. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 19
7. STATO DI POSSESSO.....	Pg 20
8. REGOLARITÀ URBANISTICA / DESTIN. URBANISTICA .....	Pg 23
9. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 28
10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	Pg 30
11. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 40
12. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 50
13. VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg 53
14. MILLESIMI DI PROPRIETÀ .....	Pg 62
15. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI.....	Pg 65
16. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	Pg 66
17. ELENCO ALLEGATI.....	Pg 67
18. SCHEMI IDENTIFICATIVI PER L'ASTA.....	Pg 68

### 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, lo scrivente 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) allegghi 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.

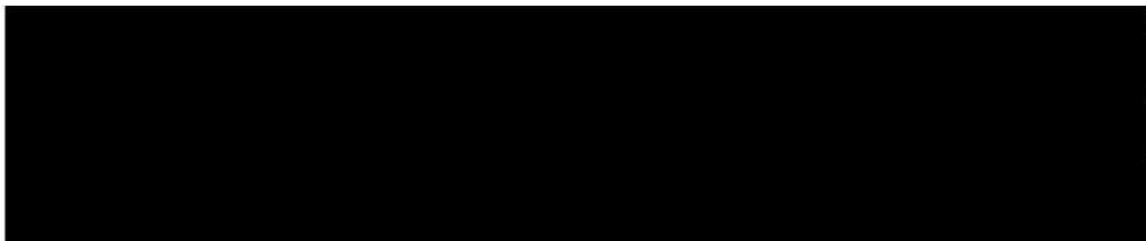
L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

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

**Beni in Comune di Jesolo (VE)**  
località **Lido**

Si tratta della piena proprietà di **tre dici unità immobiliari** di cui **due Uffici** al piano terra, **un'Autorimessa** al piano interrato e **dieci Negozi** al piano terra, facenti parte di un Complesso Immobiliare denominato "Isola Blu" a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, in Comune di Jesolo (VE), località Lido, tra Via Domenico Modugno, Piazza Fabrizio De Andrè e Piazza Luigi Tenco, a circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia. In allegato **A4** si riporta l'estratto mappa catastale con individuato il Mappale 1228 sul quale insiste l'intero complesso immobiliare denominato "Isola Blu".

**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:

[REDACTED]

[REDACTED]

### 3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Si tratta della piena proprietà di  **tredici unità immobiliari**  di cui  **due Uffici**  al piano terra, un'  **Autorimessa**  al piano interrato e  **dieci Negozi**  al piano terra, facenti parte di un Complesso Immobiliare denominato "Isola Blu" a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, in Comune di Jesolo (VE), località Lido, tra Via Domenico Modugno, Piazza Fabrizio De Andrè e Piazza Luigi Tenco, a circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia. In allegato  **A6**  si riporta la vista aerea con evidenziato il complesso edilizio di cui fanno parte i beni in esame.

Per una migliore individuazione dei beni si formano i seguenti Lotti:

**Lotto n. 1**  – un Ufficio (Subalterno 455) al piano terra, di circa 619 mq catastali, facente parte del "Condominio Giallo di Isola Blu" e un' Autorimessa (Subalterno 487) al piano interrato, di circa 37 mq catastali, facente parte del "Condominio Arancio di Isola Blu". L'Ufficio è soggetto a Contratto di locazione ultranovennale stipulato in data 21/02/2018 con rep. n. 19135 e racc. n. 13442 del Notaio Angelo Sergio Vianello, registrato a San Donà di Piave (VE) il 06/03/2018 al n. 516 serie 1T e trascritto a Venezia in data 06/03/2018 ai nn. R.G. 7335 e R.P. 5114; il contratto avrà durata di anni 18 con prima scadenza al 30 aprile 2036.

L'Autorimessa è soggetta a Contratto di locazione stipulato in data 05/06/2019 e registrato a Macerata (MC) il 05/02/2020 al n. 1020 serie 3T; il contratto avrà durata di anni 6. In allegato  **A7**  si riporta l'elaborato planimetrico con evidenziati gli immobili.



**Lotto n. 1** – Condominio Giallo di Isola Blu

**Lotto n. 2** – tre Negozi (Subalterni 494 – 495 – 496) al piano terra, di complessivi 334 mq catastali, facenti parte del “Condominio Giallo di Isola Blu”, soggetti a Contratto di locazione stipulato in data 25/09/2019, registrato all’Agenzia delle Entrate di Macerata (MC) il 16/10/2020 al n. 6909 serie 3T; il contratto avrà durata di anni 9 con prima scadenza al 30/04/2028.

In allegato **A8** si riporta l’elaborato planimetrico con evidenziati gli immobili.



**Lotto n. 2** – Condominio Giallo di Isola Blu

**Lotto n. 3** – un Ufficio (Subalterno 499) di circa 315 mq catastali, facente parte del “Condominio Rosa di Isola Blu”, adibito a Stazione dei Carabinieri di Jesolo e soggetto a Contratto di locazione rep. n. 6997 stipulato in data 08/09/2020, della durata di 4 anni

con scadenza al 01/12/2024, registrato all’Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave (VE) il 08/10/2020 al n. 2934 serie 3T.

In allegato **A9** si riporta l’elaborato planimetrico con evidenziato l’immobile.



**Lotto n. 3** – Condominio Rosa di Isola Blu

**Lotto n. 4** – un Negozio (Subalterno 453) di circa 210 mq, allo stato grezzo, facente parte del “Condominio Giallo di Isola Blu”.

In allegato **A10** si riporta l’elaborato planimetrico con evidenziato l’immobile.



**Lotto n. 4** – Condominio Giallo di Isola Blu

**Lotto n. 5** – un Negozio (Subalterno 486) di circa 183 mq, allo stato grezzo; facente parte del “Condominio Giallo di Isola Blu”.

In allegato **A11** si riporta l’elaborato planimetrico con evidenziato l’immobile.



**Lotto n. 5** – Condominio Giallo di Isola Blu

**Lotto n. 6** – un Negozio (Subalterno 458) di circa 70 mq, allo stato grezzo; facente parte del “Condominio Rosa di Isola Blu”.

In allegato **A12** si riporta l’elaborato planimetrico con evidenziato l’immobile.



**Lotto n. 6** – Condominio Rosa di Isola Blu

**Lotto n. 7** – un Negozio (Subalterno 500) di circa 336 mq, allo stato grezzo; facente parte del “Condominio Rosa di Isola Blu”.

In allegato **A13** si riporta l’elaborato planimetrico con evidenziato l’immobile.



**Lotto n. 7** – Condominio Rosa di Isola Blu

**Lotto n. 8** – un Negozio (Subalterno 501) di circa 520 mq, allo stato grezzo; facente parte del “Condominio Rosa di Isola Blu”.

In allegato **A14** si riporta l’elaborato planimetrico con evidenziato l’immobile.



**Lotto n. 8** – Condominio Rosa di Isola Blu

**Lotto n. 9** – un Negozio (Subalterno 202) di circa 176, mq allo stato grezzo; facente parte del “Condominio Azzurro di Isola Blu”.

In allegato **A15** si riporta l’elaborato planimetrico con evidenziato l’immobile.



**Lotto n. 9** – Condominio Azzurro di Isola Blu

**Lotto n. 10** – un Negozio (Subalterno 407) di circa 83 mq, allo stato grezzo; facente parte del “Condominio Azzurro di Isola Blu”.

In allegato **A16** si riporta l’elaborato planimetrico con evidenziato l’immobile



**Lotto n. 10** – Condominio Azzurro di Isola Blu

Il complesso edilizio si articola in più corpi di fabbrica, suddivisi in 6 Condomini e precisamente:

- 1) Condominio Arancio, costituito da tutto il Piano Interrato adibito a posti auto e autorimesse privati (C10-C11-C12) e posti auto di uso pubblico (C8-C9-C13);
- 2) Condominio Marrone, composto da porzione dell’Edificio 10 e 11;
- 3) Condominio Azzurro, formato da una porzione dell’Edificio 10 e 11;

- 4) Condominio Rosa, costituito da porzione dell'Edificio 8 – Scale A e B;
- 5) Condominio Verde, comprendente una porzione dell'Edificio 8 – Scale C e D;
- 6) Condominio Giallo, formato da porzione dell'Edificio 8 – Scale E ed F;

in allegato **A17** si riporta la planimetria con indicati i Condomini.

Per chiarezza si precisa che gli immobili oggetto della presente relazione appartengono al:

- Condominio Rosa di Isola Blu i Lotti n. 3 – n. 6 – n. 7 – n. 8;
- Condominio Azzurro di Isola Blu i Lotti n. 9 – n. 10;
- Condominio Giallo di Isola Blu i Lotti n. 1 (Ufficio) – n. 2 – n. 4 – n. 5;
- Condominio Arancio di Isola Blu l'Autorimessa del Lotto n. 1.

#### 4) Identificazione catastale dei beni

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

Ditta catastale: [REDACTED] – Proprietà per 1000/1000

➤ **Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 -**

**Lotto n. 1**

\* **Subalterno 455**, Categoria D/8 (attività commerciale, adibita a studio professionale), Piano Terra, Piazza Fabrizio De Andrè, Rendita Catastale euro 7.530,00; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 06/12/2018 prot. n. VE0107071;

\* **Subalterno 487**, Categoria C/6 (autorimessa), Classe 7, Consistenza 35 mq, Superficie Catastale 37 mq, Piano S1, Viale del Marinaio, Rendita Catastale euro 144,61; in allegato **B3** si riporta la visura catastale e in allegato **B4** la planimetria catastale del 05/07/2019 prot. n. VE0062998;

**Lotto n. 2**

\* **Subalterno 494**, Categoria C/1 (negoziato), Classe 13, Consistenza 186 mq, Superficie Catastale 206 mq, Piano T, Piazza Fabrizio De Andrè, Rendita Catastale euro 6.935,60; in allegato **B5** si riporta la visura catastale e in allegato **B6** la planimetria catastale del

02/03/2020 prot. n. VE0023880;

\* **Subalterno 495**, Categoria C/1 (negozio), Classe 13, Consistenza 52 mq, Superficie Catastale 72 mq, Piano T, Piazza Fabrizio De Andrè, Rendita Catastale euro 1.938,99; in allegato **B7** si riporta la visura catastale e in allegato **B8** la planimetria catastale del 16/06/2020 prot. n. VE0054988;

\* **Subalterno 496**, Categoria C/1 (negozio), Classe 13, Consistenza 53 mq, Superficie Catastale 56 mq, Piano T, Piazza Fabrizio De Andrè, Rendita Catastale euro 1.976,27; in allegato **B9** si riporta la visura catastale e in allegato **B10** la planimetria catastale del 16/06/2020 prot. n. VE0054988.

### **Lotto n. 3**

\* **Subalterno 499**, Categoria A/10 (Ufficio), Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale 315 mq, Piano T, Via Domenico Modugno, Rendita Catastale euro 5.446,04; in allegato **B11** si riporta la visura catastale e in allegato **B12** la planimetria catastale del 01/12/2020 prot. n. VE0095543;

### **Lotto n. 4**

\* **Subalterno 453**, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Piano T, Piazza Luigi Tenco; in allegato **B13** si riporta la visura catastale;

### **Lotto n. 5**

\* **Subalterno 486**, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Piano T, Piazza Luigi Tenco; in allegato **B14** si riporta la visura catastale;

### **Lotto n. 6**

\* **Subalterno 458**, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Piano T, Via Domenico Modugno; in allegato **B15** si riporta la visura catastale;

### **Lotto n. 7**

\* **Subalterno 500**, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Piano T, Via Domenico Modugno; in allegato **B16** si riporta la visura catastale;

### **Lotto n. 8**

\* **Subalterno 501**, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Piano T, Via Domenico

Modugno; in allegato **B17** si riporta la visura catastale;

**Lotto n. 9**

\* **Subalterno 202**, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Piano T, Viale del Marinaio; in allegato **B18** si riporta la visura catastale;

**Lotto n. 10**

\* **Subalterno 407**, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione), Piano T, Piazza Luigi Tenco; in allegato **B19** si riporta la visura catastale.

Di seguito si riporta in forma tabellare il riepilogo dei dati catastali:

Tabella n. 1 - RIEPILOGO DATI CATASTALI								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Lotto N°	CATASTO			Categoria	Destinazione	Consistenza mq	Superficie Catastale mq	Rendita Catastale Euro
	Foglio	Particella	Sub.					
<b>1</b>	70	1228	<b>455</b>	D/8	Ufficio	19 vani	619	7.530,00
	70	1228	<b>487</b>	C/6	Autorimessa	35	37	144,61
<b>2</b>	70	1228	<b>494</b>	C/1	Negozio	186	206	6.935,60
	70	1228	<b>495</b>	C/1	Negozio	52	72	1.938,99
	70	1228	<b>496</b>	C/1	Negozio	53	56	1.976,27
<b>3</b>	70	1228	<b>499</b>	A10	Ufficio	9,5 vani	315	5.446,04
<b>4</b>	70	1228	<b>453</b>	F/3	Grezzo	210	-	-
<b>5</b>	70	1228	<b>486</b>	F/3	Grezzo	183	-	-
<b>6</b>	70	1228	<b>458</b>	F/3	Grezzo	70	-	-
<b>7</b>	70	1228	<b>500</b>	F/3	Grezzo	336	-	-
<b>8</b>	70	1228	<b>501</b>	F/3	Grezzo	520	-	-
<b>9</b>	70	1228	<b>202</b>	F/3	Grezzo	176	-	-
<b>10</b>	70	1228	<b>407</b>	F/3	Grezzo	83	-	-

alle suddette unità immobiliari compete la comproprietà, per la proporzionale quota, ai sensi di legge e secondo quanto previsto dai regolamenti di condominio e supercondominio, sulle parti comuni dell'intero complesso, meglio risultanti dall'elaborato planimetrico datato 20/10/2021 prot. n. VE0104022, si veda allegato **B20**. Al Catasto Terreni il Mappale 1228 sul quale insiste l'intero Complesso Immobiliare denominato "Isola Blu", risulta Ente Urbani di mq. 42.971, si veda in allegato **B21** la

visura catastale.

Si precisa che l'indicazione Viale del Marinaio, presente catastalmente, è stata successivamente modificata.

### **Conformità catastale**

Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato quanto segue:

#### **Lotto n. 1**

Gli immobili sono conformi alle autorizzazioni edilizie e sussiste la conformità catastale.

#### **Lotto n. 2**

Gli immobili sono conformi alle autorizzazioni edilizie e sussiste la conformità catastale.

#### **Lotto n. 3**

L'immobile è conforme alle autorizzazioni edilizie e sussiste la conformità catastale.

#### **Lotto n. 4**

L'immobile è allo stato grezzo, quindi accatastato come "in corso di costruzione".

#### **Lotto n. 5**

L'immobile è allo stato grezzo, quindi accatastato come "in corso di costruzione".

#### **Lotto n. 6**

L'immobile è allo stato grezzo, quindi accatastato come "in corso di costruzione".

#### **Lotto n. 7**

L'immobile è allo stato grezzo, quindi accatastato come "in corso di costruzione".

#### **Lotto n. 8**

L'immobile è allo stato grezzo, quindi accatastato come "in corso di costruzione".

#### **Lotto n. 9**

L'immobile è allo stato grezzo, quindi accatastato come "in corso di costruzione".

#### **Lotto n. 10**

L'immobile è allo stato grezzo, quindi accatastato come "in corso di costruzione".

## 5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale e all'elaborato planimetrico, gli immobili confinano:

### **Lotto n. 1**

- Ufficio Sub. 455 confina a Nord con Sub. 453 e Sub. 15; a Est con Sub. 15; a Sud con Sub. 15; a Ovest con Sub. 494 e vano scale Sub. 36.

- Autorimessa Sub. 487 confina a Nord con corsia di accesso; a Est con Sub. 465; a Sud con corsia di accesso; a Ovest con Sub. 488.

### **Lotto n. 2**

- Negozi Sub. 494 + Sub. 495 + Sub. 496 in corpo unico, confinano a Nord con Sub. 486; a Est con Sub. 455 e vano scale Sub. 36; a Sud con Sub. 15; a Ovest con Sub. 15.

### **Lotto n. 3**

- Ufficio Sub. 499 confina a Nord con Sub. 15; a Est con Sub. 15; a Sud con vano scale Sub. 34; a Ovest con Sub. 15.

### **Lotto n. 4**

- Negozi (al grezzo) Sub. 453 confina a Nord con Sub. 15; a Est con vano scale Sub. 36; a Sud con Sub. 455; a Ovest con vano scale Sub. 36.

### **Lotto n. 5**

- Negozi (al grezzo) Sub. 486 confina a Nord con Sub. 15; a Est con vano scale Sub. 36; a Sud con Sub. 494 e Sub 496; a Ovest con vano scale Sub. 15.

### **Lotto n. 6**

- Negozi (al grezzo) Sub. 458 confina a Nord con vano scala Sub. 34; a Est con Sub. 77; a Sud con Sub. 15; a Ovest con vano scale Sub. 457.

### **Lotto n. 7**

- Negozi (al grezzo) Sub. 500 confina a Nord con vano scale Sub. 34; a Est con Sub. 77; a Sud con vano scale Sub. 34; a Ovest con vano scale Sub. 15.

### **Lotto n. 8**

- Negozi (al grezzo) Sub. 501 confina a Nord con Sub. 15; a Est con Sub. 15; a Sud con Sub. 76; a Ovest con Sub. 77.

### **Lotto n. 9**

- Negozi (al grezzo) Sub. 202 confina a Nord con Sub. 417; a Est con Sub. 405; a Sud con Sub. 15 e Sub 496; a Ovest con vano scale Sub. 35.

### **Lotto n. 10**

- Negozi (al grezzo) Sub. 407 confina a Nord con Sub. 417; a Est con Sub. 447; a Sud con Sub. 15; a Ovest con Sub. 405.

## **6) Atti di provenienza**

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.

## 7) Stato di possesso

### Lotto n. 1

\* L'immobile a uso Ufficio (Subalterno 455) è occupato dallo [REDACTED] in forza di Contratto di Locazione ultranovennale datato 21/02/2018 rep. n. 19135 e racc. n. 7335 del Notaio Angelo Sergio Vianello, registrato a San Donà di Piave (VE) il 06/03/2018 al n. 516 serie 1T e trascritto a Venezia in data 06/03/2018 ai nn. R.G. 7335 e R.P. 5114. La locazione è iniziata con la sottoscrizione del contratto e avrà durata di anni 18, con prima scadenza al 30/04/2036; il contratto si rinnoverà tacitamente, per un ulteriore periodo di 9 anni, salvo che una delle Parti non dia disdetta all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della relativa scadenza.

Nel suddetto Contratto viene riportato un accordo commerciale che prevede la consegna

dell'immobile allo stato grezzo e il fatto che il Conduttore deve realizzare i lavori di finitura (massetti, pavimenti, muri, bagni, spogliatoi, impianti idraulici, elettrici macchinari ecc.) a propria esclusiva cura, spese e responsabilità. Considerando che il Conduttore si fa carico dei costi per i lavori di adeguamento, il canone annuo dovuto per i primi cinque anni di locazione viene ridotto, fissando il primo versamento il 01/05/2018 e soltanto dal 01/05/2023 il conduttore sarà tenuto a corrispondere il canone a regime. Il canone per i primi cinque anni viene fissato in Euro 18.000,00, oltre a IVA; il canone a regime, dal 01/05/2023, viene stabilito in complessivi Euro 73.800,00, oltre a IVA, si veda allegato **D1**.

\* L'Autorimessa (Subalterno 487) è occupata dallo [REDACTED] in forza di Contratto di locazione stipulato in data 05/06/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Macerata in data 05/02/2020 al n. 1020/3T/2020. La durata è stata fissata in 6 anni con inizio dal 05/06/2019 e alla prima scadenza si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo di 6 anni e così di seguito di 6 anni in 6 anni, salvo che una delle parti non dia disdetta all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone annuo di locazione è stato fissato a corpo e non a misura in complessivi Euro 2.100,00 oltre a IVA, in allegato **D2** si riporta copia del contratto di locazione.

## **Lotto n. 2**

I tre Negozi (Subalterni 494 – 495 – 496) sono occupati dalla società [REDACTED] in forza di Contratto di locazione stipulato in data 25/09/2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata (MC) il 16/10/2020 al n. 6909 serie 3T. La durata è di anni 9 con prima scadenza al 30/08/2028, si veda allegato **D3**.

Nel suddetto contratto viene riportato quanto segue:

*“Alla prima data di scadenza, il presente Contratto di Locazione si rinnoverà tacitamente, per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, salvo che una delle Parti non dia disdetta all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della relativa scadenza”;*



...] cui va aggiunta IVA, da pagarsi in rate posticipate con scadenza semestrale, entro 30 giorni dalla data di presentazione della fattura al protocollo comunale”.

**Lotto n. 4**

L'immobile è allo stato grezzo, non occupato e non affittato.

**Lotto n. 5**

L'immobile è allo stato grezzo, non occupato e non affittato.

**Lotto n. 6**

L'immobile è allo stato grezzo, non occupato e non affittato.

**Lotto n. 7**

L'immobile è allo stato grezzo, non occupato e non affittato.

**Lotto n. 8**

L'immobile è allo stato grezzo, non occupato e non affittato.

**Lotto n. 9**

L'immobile è allo stato grezzo, non occupato e non affittato.

**Lotto n. 10**

L'immobile è allo stato grezzo, non occupato e non affittato.

**8) Regolarità Urbanistica / Destinazione Urbanistica**

**Lotti da n. 1 a n. 10**

➤ **Regolarità Urbanistica**

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione, rientra in un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Comparto 11 – Isola Blu”, le cui opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- 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”;
- 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 ( [REDACTED]

) per

l'esecuzione delle opere relative all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Comparto 11", si veda allegato **E1**;

- 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;

- in data **09/10/2007** è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. T/07/2325;

- in data 03/12/2007 con rep. 85299 del notaio Carlo Bordieri di Jesolo è stata **modificata ed integrata la Convenzione** sopra citata, , si veda allegato **E2**;

- 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;

- in data 29/05/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. T/08/2645;

- 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);

- in data 31/10/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. T/08/2847;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 10/03/2011 è stata approvata la Prima Variante (**1^ variante**) al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11 – Isola Blu";

- 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;

- 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", , si veda allegato **E3**;

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

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

- 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”;

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

- 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”;

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

- con Delibera di Giunta Comunale n. 253 del 03/09/2013 è stata approvata con prescrizioni, la seconda variante (**2^\_variante**) al Piano Urbanistico Attuativo denominato “Comparto 11 - Isola Blu”;

- con Delibera di Giunta Comunale n. 273 del 27/09/2016 è stata approvata con prescrizioni, la terza variante (**3^\_variante**) al Piano Urbanistico Attuativo denominato “Comparto 11 - Isola Blu”;

- 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**;

- 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 2° e 2B2 e parcheggio interno P7);

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

- 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;

- in data 10/05/2018 con prot. n. GE/2018/32304 è stato nominato collaudatore delle opere l’ing. Arch. Alessandro Checchin di Venezia;

- 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;

- In data 08/10/2018 l’ing. Arch. Alessandro Checchion di Venezia ha redatto il Collaudo tecnico-amministrativo relativo al secondo stralcio (comparto 2°, 2B2) assunto

al protocollo n, GE/2018/70059 del 09/10/2018;

- In data 09/10/2018 l'Ing. Arch. Alessandro Checchin di Venezia ha redatto il Collaudo tecnico-amministrativo, assunto al protocollo n, GE/2018/77934 del 13/11/2018;

- 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 Ing. Arch. Alessandro Checchin di Venezia in data 08/10/2018 e in data 09/10/2018 dando atto che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione dei comparti 1, 2°, 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, si veda allegato

#### **Collaudo\_1**

- con Delibera della Giunta Comunale n. 23 in data 02/02/2021 è stata approvata la quarta variante (**4^\_variante**) al Piano Urbanistico Attuativo denominato "Comparto 11/Isola Blu" per l'ampliamento della superficie del Comparto 2B2 con riduzione di quella del Comparto 2B1 e altre modifiche, si veda allegato , si veda allegato **E5**;

- **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**;

- 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. Adozione. Si veda allegato **E7**;

- 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 003/2018 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**

---

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 06/09/2021 prot. n. GE/2021/62715.

## 9) Regolarità Edilizia

### Lotti da n. 1 a n. 10

L'intero fabbricato condominiale è stato costruito in forza delle seguenti pratiche:

- 1) Permesso di Costruire in data 09/10/2007 - n. T/07/02325;
- 2) Permesso di Costruire in data 29/05/2008 - n. T/08/02645;
- 3) Permesso di Costruire in data 25/06/2008 - n. T/08/**2673** relativo alla costruzione dell'autorimessa al piano interrato, si veda allegato **F1**pdic;
- 4) Permesso di Costruire in data 31/10/2008 - n. T/08/02847 relativo alla costruzione dell'autorimessa interrata;
- 5) Permesso di Costruire in data 31/10/2008 - n. T/08/**02849** relativo a realizzazione dell'autorimessa ad uso privato, si veda allegato **F2**pdic;
- 6) Permesso di Costruire in data 09/12/2008 - n. T/08/02887 relativo alla costruzione dell'edificio n. 8, si vedano allegati **F3**pdic;
- 7) Permesso di Costruire in data 01/12/2009 - n. T/09/**03195** relativo alla costruzione degli edifici n. 10 e n. 11, si veda allegato **F4**pdic;
- 8) Permesso di Costruire in data 11/11/2010 - n. T/10/**03579** relativo alla costruzione dell'edificio n. 8, si veda allegato **F5**pdic + **F5**g;
- 9) Permesso di Costruire in data 12/07/2011 - n. T/11/03852;
- 10) Permesso di Costruire in data 19/03/2012 - n. T/2012/**4073** relativo alla costruzione dell'autorimessa interrata, si vedano allegati **F6**pdic + **F6**g;
- 11) Permesso di Costruire in data 03/05/2012 - n. T/2012/4120;
- 12) Permesso di Costruire in data 31/05/2012 - n. T/2012/4147;
- 13) Permesso di Costruire in data 11/06/2012 - n. T/2012/**4156** variante in corso d'opera al P. di C. n. T/09/03195 relativo alla costruzione degli edifici n. 10 e n. 11, si vedano allegati **F7**pdic + **F7**g;
- 14) Permesso di Costruire in data 02/07/2012 - n. T/2012/**4173** variante in corso d'opera al P. di C. n. T/09/03195 relativo alla costruzione degli edifici n. 10 e n.

11, si veda allegato **F8**pdic;

- 15) Permesso di Costruire in data 19/07/2017 - n. T/2017/**5470**, relativo alla costruzione di galleria condominiale al piano terra, si vedano allegati **F9**pdic + **F9**g;

nello specifico, per i seguenti Lotti si riportano le relative autorizzazioni:

### **Lotto n. 1**

- 16) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 3837 – Pratica n. 286 – in data 09/03/2018 – prot. n. GE/2018/0016830 per cambio di destinazione d'uso e realizzazione di partizioni interne. L'Agibilità è stata asseverata dal Tecnico arch. Danilo Balduit in data 15/12/2018 con protocollo GE/2018/0085562, si veda allegato **F10**.

Si segnala che non è stata reperita l'Agibilità dell'Autorimessa (Sub 487).

### **Lotto n. 2**

- 17) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 4611 – Pratica n. 1212 – in data 22/07/2019 - per completamento opere, variazione di destinazione d'uso e frazionamento di unità a uso commerciale, si veda allegato **F11**.
- 18) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 4852 – Pratica n. 75 – in data 28/01/2020 - per variante in corso d'opera relativa a modifiche interne unità commerciale, veda allegato **F12**.
- 19) Segnalazione Certificata di Agibilità asseverata dal Tecnico geom. Giovanni Ferro in data 04/03/2020 relativa al Sub. 494, si veda allegato **F13**.
- 20) Segnalazione Certificata di Agibilità asseverata dal Tecnico geom. Giovanni Ferro in data 18/06/2020 relativa al Sub. 494, si veda allegato **F14**.

### **Lotto n. 3**

- 21) Comunicazione Inizio Lavori asseverata (C.I.L.A.) in data 11/08/2020 – protocollo n. 50506 per completamento opere inerenti alla realizzazione della nuova stazione dei Carabinieri, si veda allegato **F15**.
- 22) Comunicazione Inizio Lavori asseverata (C.I.L.A.) in data 19/11/2020 –

protocollo n. 78437 per completamento opere inerenti alla realizzazione della nuova stazione dei Carabinieri, si veda allegato **F16**.

23) Segnalazione Certificata di Agibilità presentata in data 03/12/2020 con protocollo 82205/2020, si veda allegato **F17**.

In sede di sopralluogo, per i Lotti n. 1 – n. 2 – n. 3 non sono state riscontrate difformità, pertanto sussiste la conformità edilizia.

I rimanenti immobili, Lotti da n. 4 a n. 10, sono tutti allo stato grezzo, chiusi esternamente dai serramenti in alluminio e internamente senza impianti e finiture.

### **10) Formalità Pregiudizievoli – Gravami e Oneri**

In allegato **G** si riportano gli elenchi sintetici delle formalità.

#### **Lotti da n. 1 a n. 10**

#### **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 “Rettiche” 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 ██████████, 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 ██████████, 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 GRILSYSTEM S.R.L. CON UNICO SOCIO – Codice Fiscale 01175480290 – con sede a Fiesso Umbertiano (RO), 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 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 F IMMOBILIARE S.A.S. DI VIDALI FILIPPO – Codice Fiscale 035966550271 – con sede in Jesolo (VE), 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 CONDOMINIO GIALLO DI ISOLA BLU – Codice Fiscale 93044040272 – con sede a Venezia, contro [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**

<b>Tabella n. 2 - Spese cancellazione formalità</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
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	<b>€ 3.196,00</b>

Complessivamente le spese di cancellazione / restrizione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € 3.196,00 che verranno suddivise in proporzione agli immobili stimati. Tale somma verrà ripartita in base alla superficie commerciale vendibile e precisamente:

$$€ 3.196,00 : mq 2.861 = € 1,12 / mq$$

\* \* \*

### **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 Impresa Facchetti S.p.A. contro [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 società Ai Giardini S.r.l., 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 Edil S.G. S.r.l..

### 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] + altri, si veda in allegato **E1**;

\* **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, si veda allegato **E2**;

\* **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], si veda allegato **E3**;

\* **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, si veda in allegato **E4**;

\* **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, si veda allegato **E6**;

\* **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 **E8**.

A miglior chiarimento si veda la Certificazione del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (Palermo) redatta in data 21/05/2021 agli atti.

## 11) Descrizione dei beni

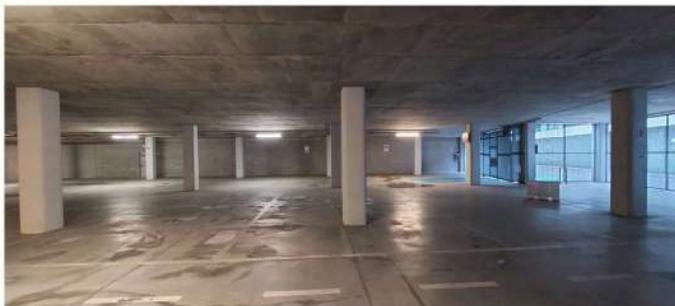
### DESCRIZIONE GENERALE

#### Struttura

Il complesso immobiliare è stato edificato con sistema tradizionale mediante

realizzazione del piano interrato costituito da diaframmi di contenimento (setti in cemento armato gettati entro terra a formazione del muro perimetrale di contenimento dell'autorimessa), platea di fondazione in cemento armato con spessore di cm 60; il solaio di copertura dell'autorimessa (a quota +0,00) è stato realizzato a piastra costituita da una soletta continua di spessore costante di 35 cm.

### Piano Interrato



*Posti auto al Piano Interrato*

L'autorimessa al piano interrato si sviluppa in sei compartimenti denominati C8 – C9 – C10 – C11 – C12 – C13, dei quali tre (C8 - C9 - C13) identificano i parcheggi a uso pubblico e tre sono parcheggi a uso privato (C10 - C11 - C12).

L'accesso all'autorimessa avviene attraverso una viabilità interrata a cielo aperto con ingresso da Via Domenico Modugno, mediante una rampa posta a Nord dell'area di lottizzazione, e uscita attraverso una seconda rampa posta a Sud che si collega sia alla strada esterna Via del Bersagliere, sia alla viabilità interna, Via Domenico Modugno.

### Piano Terra



Il piano terra è adibito ad attività commerciale con negozi collegati tra loro da una galleria comune e porticati; l'area scoperta è adibita a piazze, marciapiedi, verde, vasca

d'acqua e viabilità interna.

Dal piano terreno spiccano 5 edifici denominati:

- Edificio n. 8 (parte 1)
- Edificio n. 8 (parte 2)
- Edificio n. 8 (parte 3)
- Edificio n. 10
- Edificio n. 11

Gli Edifici n. 10 e n. 11, come anche la parti 2 e 3 dell'edificio n. 8, al piano primo sono tra loro uniti in un unico grande solaio.

#### Piano Primo

Dal piano primo spiccano in modo indipendente gli edifici n. 10 e n. 11, n. 8 parte 2 e parte 3. I solai del piano primo sono stati realizzati con piastra costituita da una soletta continua di spessore costante di 30 cm.

#### Piano Secondo e Terzo

I solai sono sostenuti da pilastri e pareti in cemento armato con i quali vengono messi in continuità. Gli impalcati sono stati realizzati con metodi dell'edilizia industrializzata applicata al getto in opera (in cantiere) con l'utilizzo di casseforme evolute e armature assemblate in sito.

#### Finiture

Il complesso edilizio esternamente è completamente finito, con serramenti, facciate, terrazze, schermature solari, parapetti, lastrici solari, viabilità interna, marciapiedi, verde, galleria condominiale, piazze, vasca d'acqua, ecc.

Si evidenzia che i beni pignorati in gran parte sono interamente allo stato grezzo, catastalmente definiti "unità in corso di costruzione", con Categoria F/3.

#### DESCRIZIONE PARTICORALE

Di seguito si descrivono le unità immobiliari oggetto di stima.

#### Lotto n. 1

Le finiture interne dell'Ufficio sono: pavimenti in piastrelle di grande formato, pareti

divisorie in vetro accoppiato di sicurezza, controsoffitti in cartongesso, setti divisori in cartongesso tra gli uffici, servizi igienici con sanitari in porcellana bianca, porte in vetro nelle parti comuni, porte in legno laccato bianco nei locali servizi. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione sono completi e funzionanti.



I serramenti esterni sono in alluminio verniciato grigio con vetro-camera in accoppiato di sicurezza. Complessivamente si può ritenere buono il grado di finitura e di manutenzione del bene in esame. L'ufficio fa parte del Condominio Giallo.

L'Autorimessa (Sub. 487) con superficie catastale di 37 mq, sita al piano interrato nel comparto C12 (Condominio Arancio), ha pavimento in cemento liscio, basculante in metallo zincato e verniciato.

Complessivamente si può definire normale il grado di finitura e conservazione del bene. A completamento di quanto sin qui descritto si allega documentazione fotografica, si veda allegato **P1**.

#### Consistenza

#### **1) Immobili – Ufficio (Sub. 455) – Autorimessa (Sub. 487)**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio al Piano Terra Sub. 455	Sup. lorda di pavimento	0	619	1,00	619	€ 2.000,00
Garage al Piano S1 Sub. 487	Sup. lorda di pavimento	0	37	0,40	14,80	€ 2.000,00
			<b>656</b>		<b>632,60</b>	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 634.

## Lotto n. 2

Le finiture interne sono: pavimenti in piastrelle effetto legno, pareti divisorie in muratura a confine con altra proprietà, controsoffitti in cartongesso, setti divisori in cartongesso tra locali interni, servizi igienici con sanitari in porcellana bianca, porte in legno tamburato e laccato bianco nei locali servizi. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione sono completi e funzionanti. I serramenti esterni sono in alluminio verniciato grigio con vetro-camera in accoppiato di sicurezza.



*Ingresso - reception*

Complessivamente si può ritenere buono il grado di finitura e di manutenzione dei beni in esame. Il negozio fa parte del Condominio Giallo.

A completamento di quanto sin qui descritto, si allega documentazione fotografica, si veda allegato **P2**.

### Consistenza

#### **2) Immobili – Negozi (Subalterni 494 – 495 – 496)**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio al Piano Terra Sub. 494	Sup. lorda di pavimento	0	206	1,00	206	€ 2.000,00
Negozio al Piano Terra Sub. 495	Sup. lorda di pavimento	0	72	1,00	72	€ 2.000,00
Negozio al Piano Terra Sub. 496	Sup. lorda di pavimento	0	56	1,00	56	€ 2.000,00
			<b>334</b>		<b>334</b>	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 334.

### **Lotto n. 3**

Le finiture interne sono: pavimenti in piastrelle, pareti divisorie in muratura a confine con altra proprietà, controsoffitti, setti divisori tra locali interni, servizi igienici con sanitari in porcellana bianca, porte in legno tamburato. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione sono completi e funzionati. I serramenti esterni sono in alluminio verniciato grigio con vetro-camera in accoppiato di sicurezza. Complessivamente si può ritenere buono il grado di finitura e di manutenzione del bene in esame. Il negozio fa parte del Condominio Giallo. A completamento di quanto sin qui descritto si allega documentazione fotografica, si veda allegato **P3**.

### **3) Immobile – Ufficio (Sub. 499 )**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio al Piano Terra Sub. 499	Sup. lorda di pavimento	0	315	1,00	315	€ 2.000,00
			<b>315</b>		<b>315</b>	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 315.

### **Lotto n. 4**

Il Negozio (Sub. 453) di circa 210 mq, è allo stato grezzo, senza impianti e solo con la chiusura sul lato vetrine con serramenti in alluminio verniciato grigio con vetro-camera in accoppiato di sicurezza.



L'immobile è al piano terra dell'Edificio n. 8 – Condominio Giallo – posizionato tra il vano scala F e il vano scala E. A completamento di quanto sin qui descritto, si allega documentazione fotografica, si veda allegato **P4**.

**4) Immobile – Negozio (Sub. 453 ) - Stato Grezzo**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio Sub. 453	Sup. lorda di pavimento	0	210	1,00	210	€ 1.500,00
			<b>210</b>		<b>210</b>	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 210.

**Lotto n. 5**

Il Negozio (Sub. 486) di circa 183 mq, è allo stato grezzo, senza impianti e solo con la chiusura sui lati vetrine con serramenti in alluminio verniciato grigio con vetro-camera in accoppiato di sicurezza.

L'immobile è al piano terra dell'Edificio n. 8 – Condominio Giallo – in posizione d'angolo con le due vetrine prospicienti la galleria interna.



A completamento di quanto sin qui descritto si allega documentazione fotografica, si veda allegato **P5**.

**5) Immobile – Negozio (Sub. 486 ) - Stato Grezzo**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio al Piano Terra Sub. 486	Sup. lorda di pavimento	0	183	1,00	183	€ 1.500,00
			<b>183</b>		<b>183</b>	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 183.

### **Lotto n. 6**

Il Negozio (Sub. 458) di circa 70 mq, è allo stato grezzo, senza impianti e solo con la chiusura sui lati vetrine con serramenti in alluminio verniciato grigio con vetro-camera in accoppiato di sicurezza.



L'immobile è al piano terra dell'Edificio n. 8 – Condominio Rosa – in posizione d'angolo con le due vetrine prospicienti la galleria interna. A completamento di quanto sin qui descritto si allega documentazione fotografica, si veda allegato **P6**.

### **6) Immobile – Negozio (Sub. 458) - Stato Grezzo**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio al Piano Terra Sub. 458	Sup. lorda di pavimento	0	70	1,00	70	€ 1.500,00
			<b>70</b>		<b>70</b>	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 70.

### **Lotto n. 7**

Il Negozio (Sub. 500) di circa 336 mq, è allo stato grezzo, senza impianti e solo con la chiusura sul lato vetrine con serramenti in alluminio verniciato grigio con vetro-camera in accoppiato di sicurezza. L'immobile è al piano terra dell'Edificio n. 8 – Condominio Rosa – posizionato tra il vano scala A e il vano scala B, ha pianta rettangolare con i due lati lunghi dotati di vetrine, una con affaccio sulla galleria interna, l'altra prospiciente la strada interna Via Domenico Modugno.



A completamento di quanto sin qui descritto, si allega documentazione fotografica, si veda allegato **P7**.

**7) Immobile – Negozio (Sub. 500 ) - Stato Grezzo**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio al Piano Terra Sub. 500	Sup. lorda di pavimento	0	336	1,00	336	€ 1.500,00
			<b>336</b>		<b>336</b>	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 336.

**Lotto n. 8**

Il Negozio (Sub. 501) di circa 520 mq, è allo stato grezzo, senza impianti e solo con la chiusura sui tre lati vetrine con serramenti in alluminio verniciato grigio con vetro-camera in accoppiato di sicurezza.

L'immobile è al piano terra dell'Edificio n. 8 – Condominio Rosa – in posizione d'angolo. Ha sviluppo planimetrico a pianta rettangolare, avente i due lati lunghi e uno corto dotati di vetrine, con affaccio a Est su Piazza Luigi Tenco, a Nord su galleria Sub. 15; a Ovest su galleria Sub. 77.



Il quarto lato confina con altra unità a uso negozio (allo stato grezzo) senza muro

divisorio tra le due proprietà. A completamento di quanto sin qui descritto, si allega documentazione fotografica, si veda allegato **P8**.

**8) Immobile – Negozio (Sub. 501 ) - Stato Grezzo**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio al Piano Terra Sub. 501	Sup. lorda di pavimento	0	520	1,00	520	€ 1.500,00
			<b>520</b>		<b>520</b>	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 520.

**Lotto n. 9**

Il Negozio (Sub. 202) di circa 176 mq, è allo stato grezzo, senza impianti e solo con la chiusura sul lato vetrina con serramenti in alluminio verniciato grigio con vetro-camera in accoppiato di sicurezza.

Il negozio è al piano terra dell'Edificio n. 10 – Condominio Azzurro – posizionato tra il vano scala A del blocco uffici e l'altra unità immobiliare a uso Negozio Sub. 405.



A completamento di quanto sin qui descritto si allega documentazione fotografica, si veda allegato **P9**.

**9) Immobile – Negozio (Sub. 202 ) - Stato Grezzo**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio al Piano Terra Sub. 202	Sup. lorda di pavimento	0	176	1,00	176	€ 1.500,00
			<b>176</b>		<b>176</b>	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 176.

### **Lotto n. 10**

Il Negozio (Sub. 407) di circa 83 mq, è allo stato grezzo, senza impianti e solo con la chiusura sul lato vetrina con serramenti in alluminio verniciato grigio con vetro-camera in accoppiato di sicurezza.

L'immobile è al piano terra dell'Edificio n. 10 – Condominio Azzurro – posizionato a confine con tre unità immobiliari (Sub. 405 – 417 – 447) e dotato di un solo lato adibito a vetrina, con affaccio su Piazza Luigi Tenco. Si evidenzia che il lato Est, a confine con il Sub. 447 è privo di muro divisorio.



A completamento di quanto sin qui descritto, si allega documentazione fotografica, si veda allegato **P10**.

### **10) Immobile – Negozio (Sub. 407 ) - Stato Grezzo**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio al Piano Terra Sub. 407	Sup. lorda di pavimento	0	83	1,00	83	€ 1.500,00
			<b>83</b>		<b>83</b>	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa mq 83.

### **12) Consistenza dei beni**

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono gli immobili. Rappresenta un

parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, al 100% di quelle interne ed esterne, al 50% di quelle a confine con altra proprietà.

### **Lotto n. 1**

*Ufficio (Sub. 455) – Autorimessa (Sub. 487)*

<b>ID</b>	<b>Immobilabile</b>	<b>Superficie Lorda Commerciale</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
01	Ufficio	619	€ 2.000,00	<b>€ 1.238.000,00</b>
02	Autorimessa	15	€ 2.000,00	<b>€ 30.000,00</b>

In allegato **H1** si riporta la pianta dell’ufficio con indicazione della consistenza.

### **Lotto n. 2**

*Negoziato 01 (Sub. 494) – Negoziato 02 (Sub. 495) – Negoziato 03 (Sub. 496)*

<b>ID</b>	<b>Immobilabile</b>	<b>Superficie Lorda Commerciale</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
01	Negoziato	206	€ 2.000,00	<b>€ 412.000,00</b>
02	Negoziato	72	€ 2.000,00	<b>€ 144.000,00</b>
03	Negoziato	56	€ 2.000,00	<b>€ 112.000,00</b>

In allegato **H2** si riporta la pianta dell’ufficio con indicazione della consistenza.

### **Lotto n. 3**

*Uffici (Sub. 499)*

<b>ID</b>	<b>Immobilabile</b>	<b>Superficie Lorda Commerciale</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
01	Ufficio	315	€ 2.000,00	<b>€ 630.000,00</b>

In allegato **H3** si riporta la pianta degli uffici con indicazione della consistenza.

### **Lotto n. 4**

*Negoziato (Sub. 453) – Stato Grezzo*

<b>ID</b>	<b>Immobilabile</b>	<b>Superficie Lorda Commerciale</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
01	Negoziato	210	€ 1.500,00	<b>€ 315.000,00</b>

In allegato **H4** si riporta la pianta del negoziato con indicazione della consistenza.

**Lotto n. 5**

*Negozio (Sub. 486) – Stato Grezzo*

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Negozio	183	€ 1.500,00	<b>€ 274.500,00</b>

In allegato **H5** si riporta la pianta del negozio con indicazione della consistenza.

**Lotto n. 6**

*Negozio (Sub. 458) – Stato Grezzo*

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Negozio	70	€ 1.500,00	<b>€ 105.000,00</b>

In allegato **H6** si riporta la pianta del negozio con indicazione della consistenza.

**Lotto n. 7**

*Negozio (Sub. 500) – Stato Grezzo*

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Negozio	336	€ 1.500,00	<b>€ 504.000,00</b>

In allegato **H7** si riporta la pianta del negozio con indicazione della consistenza.

**Lotto n. 8**

*Negozio (Sub. 501) – Stato Grezzo*

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Negozio	520	€ 1.500,00	<b>€ 780.000,00</b>

In allegato **H8** si riporta la pianta del negozio con indicazione della consistenza.

**Lotto n. 9**

*Negozio (Sub.202 ) – Stato Grezzo*

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Negozio	176	€ 1.500,00	<b>€ 264.000,00</b>

In allegato **H9** si riporta la pianta del negozio con indicazione della consistenza.

**Lotto n. 10**

*Negozio (Sub. 407) – Stato Grezzo*

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Negozio	83	€ 1.500,00	<b>€ 124.500,00</b>

In allegato **H10** si riporta la pianta del negozio con indicazione della consistenza.

Di seguito si riporta in forma tabellare il riepilogo delle consistenze

<b>Tabella n. 3 - RIEPILOGO CONSISTENZE</b>						
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>Dati Consistenze</b>		
<b>Lotto N°</b>	<b>CATASTO</b>			<b>Cat.</b>	<b>Destinaz.</b>	<b>Consistenza mq</b>
	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>			
<b>1</b>	70	1228	<b>455</b>	D/8	Ufficio	634
	70	1228	<b>487</b>	C/6	Garage	
<b>2</b>	70	1228	<b>494</b>	C/1	Negozio	334
	70	1228	<b>495</b>	C/1	Negozio	
	70	1228	<b>496</b>	C/1	Negozio	
<b>3</b>	70	1228	<b>499</b>	A10	Ufficio	315
<b>4</b>	70	1228	<b>453</b>	F/3	Grezzo	210
<b>5</b>	70	1228	<b>486</b>	F/3	Grezzo	183
<b>6</b>	70	1228	<b>458</b>	F/3	Grezzo	70
<b>7</b>	70	1228	<b>500</b>	F/3	Grezzo	336
<b>8</b>	70	1228	<b>501</b>	F/3	Grezzo	520
<b>9</b>	70	1228	<b>202</b>	F/3	Grezzo	176
<b>10</b>	70	1228	<b>407</b>	F/3	Grezzo	83
<b>Totale</b>						<b>2.861</b>

Complessivamente la Superficie Commerciale Vendibile degli immobili oggetto della presente relazione è di **mq 2.861**.

### **13) Valutazione dei beni**

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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 e costruttori; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari in Jesolo, in particolare l' Agenzia Immobiliare Mazzini e l' Agenzia Immobiliare JVL.

Le indagini sono state eseguite considerando anche i valori statistici rilevati su banche dati come l'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

**A) Valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell' Agenzia delle Entrate:**

nel predetto Osservatorio, per il Comune di Jesolo, nel Semestre 1/2021, in zona denominata Suburbana / Lido Ovest, Codice di zona E3, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo ottimo, i seguenti valori unitari per immobili a uso Negozi:

► Minimo €/mq 2.900,00 – Massimo €/mq 4.800,00

si veda allegato **L1**

**B) Valori rilevati su " Borsinoimmobiliare.it"**

Per il Comune di Jesolo, in zona denominata Lido Ovest, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo buono, i seguenti valori unitari:

► Negozi

- Valore minimo €/mq 2.775,00

- Valore medio €/mq 3.445,00

- Valore massimo €/mq 4.116,00

si veda allegato **L2**

Lo scrivente ritiene utile analizzare anche due contratti di locazione riguardanti due immobili facenti parte dello stesso complesso immobiliare, per verificare il valore commerciale dei beni in esame, ricavato per capitalizzazione dei redditi, in questo caso costituiti dal canone di locazione.

1) Con contratto di locazione ultra-novennale stipulato in data 21/02/2018, la società

██████████ ha concesso in locazione allo ██████████  
l'immobile al piano terra identificato al Catasto Fabbricati con il Sub. 455 di cui al  
Lotto n. 1 della presente relazione.

La locazione è iniziata ad aprile 2018 e ha durata anni 18, con prima scadenza al  
30/04/2036; alla scadenza il Contratto di Locazione si rinnoverà tacitamente per un  
ulteriore periodo di 9 anni, salvo che una delle parti non dia disdetta all'altra parte a  
mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

Nel contratto viene riportato un accordo commerciale che prevede la consegna  
dell'immobile allo stato grezzo e il fatto che il Conduttore deve realizzare i lavori di  
finitura (massetti, pavimenti, muri, bagni, spogliatoi, impianti idraulici, elettrici  
macchinari ecc.) a propria esclusiva cura, spese e responsabilità. Considerando che il  
Conduttore si fa carico dei costi per i lavori di adeguamento, il canone annuo dovuto per  
i primi cinque anni di locazione viene ridotto, fissando il primo versamento il  
01/05/2018, mentre dal 01/05/2023 il conduttore sarà tenuto a corrispondere il canone a  
regime. Il canone per i primi cinque anni viene fissato in Euro 18.000,00; il canone a  
regime, dal 01/05/2023, viene stabilito in complessivi Euro 73.800,00, si veda all. **D1**.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il  
capitale (o valore di mercato) dividendo il reddito netto per un saggio  $r$  che viene  
definito saggio di capitalizzazione

$$Vm = Rn / r$$

Il reddito netto si ricava dal contratto di locazione lordo meno tutte le spese a carico  
della proprietà, essenzialmente l'imposta IMU, che viene calcolata con la seguente  
formula: Rendita Catastale + 5% x 65 (Categoria D) sul risultato di applica l'aliquota  
del 10,6 per mille pertanto:

$$(\text{€ } 7.530,00 + \text{€ } 376,50) \times 65 = \text{€ } 7.906,50 \times 65 = \text{€ } 513.922,50 \text{ (valore ai fini IMU)}$$

$$\text{Imposta IMU} = \text{€ } 513.922,50 \times 0,0106 = \text{€ } 5.447,58$$

$$\text{Il reddito quindi per la capitalizzazione risulta: € } 73.800,00 - \text{€ } 5.447,58 = \text{€ } 68.352,42$$

Quanto al saggio di capitalizzazione, lo scrivente assume il parametro del 5% per il fatto

che il contratto di locazione è ultra-novennale, pertanto il valore (approssimativo) con calcolo finanziario dell'immobile risulta:

$$€ 68.352,42 : 0,05 = € 1.367.048,00$$

dividendo tale valore per la consistenza dell'immobile si ottiene il valore per unità di superficie: € 1.367.048,00 : 619 = **€/mq 2.208,48**

che rappresenta un'indicazione di valore per un'unità commerciale con buone finiture.

2) Con contratto di locazione stipulato in data 25/09/2019, la società [REDACTED] ha concesso in locazione alla società [REDACTED] l'immobile al piano terra identificato al Catasto Fabbricati con i Sub. 494 – 495 – 496 (nel contratto è riportato il Sub. 485 che è stato soppresso per originare i tre Subalterni attuali) di cui al Lotto n. 2 della presente relazione.

La locazione ha durata in anni 9 con prima scadenza al 30/08/2028; alla scadenza il Contratto di locazione si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo di 9 anni, salvo che una delle parti non dia disdetta all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

Nel contratto viene riportato un accordo commerciale che prevede la consegna dell'immobile allo stato grezzo e il fatto che il Conduttore doveva realizzare i lavori di finitura (massetti, pavimenti, muri, bagni, spogliatoi, impianti idraulici, elettrici macchinari ecc.) a propria esclusiva cura, spese e responsabilità. Considerando che il Conduttore si fa carico dei costi per i lavori di adeguamento, il canone annuo dovuto per i primi cinque anni di locazione viene ridotto, fissando il primo versamento il 01/06/2020, mentre da giugno 2025 il conduttore sarà tenuto a corrispondere il canone a regime. Il canone per i primi cinque anni viene fissato in Euro 12.400,00; il canone a regime viene stabilito in complessivi Euro 40.000,00, si veda allegato **D3**.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il capitale (o valore di mercato) dividendo il reddito netto per un saggio  $r$  che viene definito saggio di capitalizzazione

$$V_m = R_n / r$$

Il reddito netto si ricava dal contratto di locazione lordo meno tutte le spese a carico della proprietà, essenzialmente l'imposta IMU, che viene calcolata con la seguente formula: Rendita Catastale + 5% x 55 (Categoria C/1) sul risultato di applica l'aliquota del 10,6 per mille pertanto:

$(€ 6.935,60 + € 1.938,99 + € 1.976,27) = € 10.850,86$  (somma delle tre rendite)

$(€ 10.850,86 + € 542,54) \times 65 = € 11.393,40 \times 55 = € 626.637,17$  (valore ai fini IMU)

Imposta IMU =  $€ 626.637,17 \times 0,0106 = € 6.642,36$

Il reddito quindi per la capitalizzazione risulta:  $€ 40.000,00 - € 6.642,36 = € 33.357,64$

Quanto al saggio di capitalizzazione, lo scrivente assume il parametro del 5% per il fatto che il contratto di locazione è di nove anni, pertanto il valore (approssimativo) con calcolo finanziario dell'immobile risulta:

$€ 33.357,64 : 0,05 = € 667.153,00$

dividendo tale valore per la consistenza dell'immobile si ottiene il valore per unità di superficie:  $€ 667.153,00 : 334 = €/\text{mq } 1.997,46$

che rappresenta un'indicazione di valore per un'unità commerciale con buone finiture.

Ai fini valutativi lo scrivente utilizzerà come parametro di stima l'unità **€/mq**.

Nelle valutazioni dei beni in esame, sono stati considerati i seguenti fattori:

#### Fattori esterni

- contesto urbanistico ricadente in zona vicina a Piazza Brescia ;
- ubicazione e posizione rispetto ai servizi e alla viabilità principale;
- sistema viario di accesso all'immobile;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità dei beni.

#### Fattori specifici

- immobili a destinazione commerciale;
- stato grezzo di alcuni immobili;
- dimensioni e superfici di taglio commerciale;

- stato di conservazione e manutenzione.

### **Osservazioni del CTU**

Lo scrivente osserva che a Jesolo la principale isola pedonale è rappresentata dalla Via Bafile, che con i suoi 13 km di lunghezza è la via dello shopping più lunga d'Europa, infatti su questa arteria si affacciano gran parte dei negozi in Jesolo Lido. Relativamente ai valori immobiliari, i negozi che hanno affaccio su Via Bafile hanno una quotazione maggiore rispetto a quelli ubicati su vie secondarie. I valori statistici esposti nelle banche dati si riferiscono a negozi che a Jesolo sono ubicati per la maggior parte in Via Bafile, mentre nelle vie secondarie i negozi sono di valore sensibilmente inferiore rispetto ai primi e numericamente non in grado di influire sulle statistiche di cui sopra. Quanto alla presente stima, pur esaminando i valori immobiliari statistici delle banche dati sopra citate, lo scrivente considererà anche i valori comparativi più attinenti all'immobile in oggetto acquisiti da annunci di beni simili in vendita e le opinioni di valore di agenti immobiliari di comprovata esperienza e conoscenza del mercato immobiliare di Jesolo.

Lo scrivente nella valutazione ha inteso valorizzare ogni singolo lotto attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura esecutiva.

Nel caso specifico in esame il valore di mercato medio unitario è stato individuato secondo due tipologie, la prima per immobili finiti, la seconda per immobili allo stato grezzo.

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - Valore commerciale per immobili finiti            | <b>€ 2.000,00/mq</b> |
| - Valore commerciale per immobili allo stato grezzo | <b>€ 1.500,00/mq</b> |

## VALUTAZIONE DEI BENI

### Lotto n. 1 Ufficio (Sub. 455) e Autorimessa (Sub.487)

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

- Superficie commerciale vendibile <b>mq 634</b>	
mq 634 x € 2.000,00 =	€ 1.268.000,00
<i>A detrarre:</i>	
costi per cancellazione formalità pregiudizievoli (mq 634 x € 1,12 = € 710,00)	- € <u>710,00</u>
Sommano	€ 1.267.290,00
Valore commerciale arrotondato <b>€ 1.267.000,00</b> (euro-un-milione-due-cento-sessanta-sette-mila/00)	

---

### Lotto n. 2 Negozi (Sub. 494 – 495 – 496)

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

- Superficie commerciale vendibile <b>mq 334</b>	
mq 334 x € 2.000,00 =	€ 668.000,00
<i>A detrarre:</i>	
costi per cancellazione formalità pregiudizievoli (mq 334 x € 1,12 = € 374,00)	- € <u>374,00</u>
Sommano	€ 667.626,00
Valore commerciale arrotondato <b>€ 667.500,00</b> (euro-sei-cento-sessanta-sette-mila-cinque-cento/00)	

---

### Lotto n. 3 Ufficio (Sub. 499)

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

- Superficie commerciale vendibile <b>mq 315</b>	
mq 315 x € 2.000,00 =	€ 630.000,00
<i>A detrarre:</i>	
costi per cancellazione formalità pregiudizievoli (mq 315 x € 1,12 = € 353,00)	- € <u>353,00</u>
Sommano	€ 629.647,00
Valore commerciale arrotondato <b>€ 629.500,00</b> (euro-sei-cento-ventinove-mila-cinque-cento/00)	

---

**Lotto n. 4** *Negozio (Sub. 453) – Stato Grezzo*

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

- Superficie commerciale vendibile <b>mq 210</b>	
mq 210 x € 1.500,00 =	€ 315.000,00
<i>A detrarre:</i>	
costi per cancellazione formalità pregiudizievoli (mq 210 x € 1,12 = € 235,00)	- € <u>235,00</u>
Sommano	€ 314.765,00

Valore commerciale arrotondato **€ 314.500,00**  
(euro-tre-cento-quattordici-mila-cinque-cento/00)

---

**Lotto n. 5** *Negozio (Sub. 486) – Stato Grezzo*

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

- Superficie commerciale vendibile <b>mq 183</b>	
mq 183 x € 1.500,00 =	€ 274.500,00
<i>A detrarre:</i>	
costi per cancellazione formalità pregiudizievoli (mq 183 x € 1,12 = € 205,00)	- € <u>183,00</u>
Sommano	€ 274.317,00

Valore commerciale arrotondato **€ 274.500,00**  
(euro-due-cento-settantaquattro-mila-cinque-cento/00)

---

**Lotto n. 6** *Negozio (Sub. 458) – Stato Grezzo*

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

- Superficie commerciale vendibile <b>mq 70</b>	
mq 70 x € 1.500,00 =	€ 105.000,00
<i>A detrarre:</i>	
costi per cancellazione formalità pregiudizievoli (mq 70 x € 1,12 = € 78,00)	- € <u>78,00</u>
Sommano	€ 104.922,00

Valore commerciale arrotondato **€ 105.000,00**  
(euro-cento-cinque-mila/00)

---

**Lotto n. 7** *Negozio (Sub. 500) – Stato Grezzo*

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

- Superficie commerciale vendibile <b>mq 336</b>	
mq 336 x € 1.500,00 =	€ 504.000,00
<i>A detrarre:</i>	
costi per cancellazione formalità pregiudizievoli (mq 336 x € 1,12 = € 376,00)	- € <u>376,00</u>
Sommano	€ 503.624,00

Valore commerciale arrotondato **€ 503.500,00**  
(euro-cinque-cento-tre-mila-cinque-cento/00)

---

**Lotto n. 8** *Negozio (Sub. 501) – Stato Grezzo*

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

- Superficie commerciale vendibile <b>mq 520</b>		
mq 520 x € 1.500,00 =		€ 780.000,00
<i>A detrarre:</i>		
costi per cancellazione formalità pregiudizievoli	-	€ <u>582,00</u>
(mq 520 x € 1,12 = € 582,00)		
	Sommano	€ 779.418,00
Valore commerciale arrotondato <b>€ 779.500,00</b>		
(euro-sette-cento-settantanove-mila-cinque-cento/00)		

---

**Lotto n. 9** *Negozio (Sub. 202) – Stato Grezzo*

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

- Superficie commerciale vendibile <b>mq 176</b>		
mq 176 x € 1.500,00 =		€ 264.000,00
<i>A detrarre:</i>		
costi per cancellazione formalità pregiudizievoli	-	€ <u>197,00</u>
(mq 176 x € 1,12 = € 197,00)		
	Sommano	€ 263.803,00
Valore commerciale arrotondato <b>€ 264.000,00</b>		
(euro-due-cento-sessanta-quattro-mila/00)		

---

**Lotto n. 10** *Negozio (Sub.407) – Stato Grezzo*

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

- Superficie commerciale vendibile <b>mq 83</b>		
mq 83 x € 1.500,00 =		€ 124.500,00
<i>A detrarre:</i>		
costi per cancellazione formalità pregiudizievoli	-	€ <u>93,00</u>
(mq 83 x € 1,12 = € 93,00)		
	Sommano	€ 124.407,00
Valore commerciale arrotondato <b>€ 124.500,00</b>		
(euro-cento-venti-quattro-mila-cinque-cento/00)		

---

## RIEPILOGO STIME

<b>Tabella n. 4 - RIEPILOGO IMMOBILI STIMATI</b>				
<b>Lotto</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore/mq</b>	<b>Valore stimato</b>
<b>1</b>	Ufficio e Autorimessa	634	2.000,00	1.267.000,00
<b>2</b>	tre Negozi	334	2.000,00	667.500,00
<b>3</b>	Ufficio	315	2.000,00	629.500,00
<b>4</b>	Negozi-grezzo	210	1.500,00	314.500,00
<b>5</b>	Negozi-grezzo	183	1.500,00	274.500,00
<b>6</b>	Negozi-grezzo	70	1.500,00	105.000,00
<b>7</b>	Negozi-grezzo	336	1.500,00	503.500,00
<b>8</b>	Negozi-grezzo	520	1.500,00	779.500,00
<b>9</b>	Negozi-grezzo	176	1.500,00	264.000,00
<b>10</b>	Negozi-grezzo	83	1.500,00	124.500,00
<b>Totale</b>				<b>4.929.500,00</b>

Complessivamente il più probabile valore di mercato dei beni in esame è di circa **€ 4.929.500,00** (euro-quattro-milioni-novecento-ventinove-mila-cinque-cento/00).

### **14) Spese Condominiali e millesimi di proprietà**

Gli immobili in esame sono distribuiti su quattro Condomini diversi, gestiti da vari amministratori, e precisamente:

- Lotti n. 1 – 2 – 4 – 5 fanno parte del “Condominio Giallo di Isola Blu” e l’autorimessa (Lotto n. 1) fa parte del “Condominio Arancio di Isola Blu”;
- Lotti n. 3 – 6 – 7 – 8 fanno parte del “Condominio Rosa di Isola Blu”;
- Lotti n. 9 – 10 fanno parte del “Condominio Azzurro di Isola Blu”.

Tutti i Lotti fanno parte anche del “Supercondominio di Isola Blu”.

Lo scrivente ha contattato:

1) l’amministratrice pro-tempore rag. Federica Aldini, con ufficio a San Donà di Piave (VE), Via Iseo 6 int. 4, la quale gestisce i Condomini Giallo, Rosa e Arancio e ha fornito copia dei Regolamenti di Condominio, le quote millesimali e le spese

condominiali insolute relative agli ultimi due anni, si veda allegato **M1**;

2) l'amministratore condominiale pro-tempore, geom. Gabriele Giovanni Basso, con ufficio a Jesolo Lido (VE) – Via S. Donà di Piave n. 15, che gestisce il “Condominio Azzurro di Isola Blu” cui appartengono le unità immobiliari dei Lotti n. 9 e n. 10 della presente relazione, ha fornito i seguenti dati, senza tuttavia indicare le quote millesimali di proprietà:

1)- *L'importo medio annuo delle spese fisse di gestione del condominio in capo ad* [REDACTED]  
*Ammonta ad €11.295,00*

2)- *Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto Ammonta ad €5.287,02 (sostenute e ricomprese negli importi di cui ai punti successivi)*

3)- *Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di stima, ovvero dal 15.02.2020 al 15.02.2022 sono le seguenti:*

*- a tutto il 30/06/2021 €15.462,28*

*- a tutto il 15.02.2022 si stimano in €7.530,00 (bilancio in chiusura non definito)*

Scrive inoltre:

*-Ritengo utile precisare che l'esercizio finanziario del Condominio di cui trattasi, inizia il 01 luglio di ogni anno e si chiude il 30 giugno dell'anno successivo, per cui le spese delle due annualità pregresse devono trovare riferimento di retroattività di due anni, in questa fattispecie.*

4)- *eventuali cause in corso sia nei confronti della società esecutata sia nei confronti del condominio a cui appartengono le unità in esame: Nessuna*

5)- *quote millesimali di ogni singolo subalterno:*

*-Le tabelle millesimali per ogni singolo subalterno non sono in mia disponibilità. All'atto della consegna dei documenti da parte dell'amministratore uscente, le quote millesimali, erano tutte riunite in un'unica posizione, come da tabella già consegnata presso il mio ufficio”*

si veda in allegato **M2** la comunicazione.

Lo scrivente evidenzia che, essendo i beni in oggetto allo stato grezzo, non sono

disponibili le quote millesimali, pertanto ai fini della presente relazione le spese condominiali insolute relative agli immobili di cui alla Perizia n. 1 (Lotti n. 9 e n. 10), e a quelli inseriti nella Perizia n. 2, tutti appartenenti al Condominio Azzurro sono state calcolate:

con riferimento alle superfici commerciali vendibili:

**Perizia n. 1**

- Uffici di cui ai Subalterni 480-479-474-475, Superficie totale mq 2.170

**Perizia n. 2**

- Negozi di cui ai Subalterni 202-407, Superficie totale mq 259  
Somma **mq 2.429**

Spese insolute: € 15.462,28  
€ 7.530,00  
Somma € **22.992,28**

Calcolo delle spese a unità di superficie commerciale:

€ 22.992,28 : mq 2.429 = €/mq 9,465 si assume il valore arrotondato di **€/mq 9,47**

**Perizia n. 1**

- Negozio Subalterno 202 = mq 176 x €/mq 9,47 = € 1.667,00  
- Negozio Subalterno 407 = mq 83 x €/mq 9,47 = € 786,00  
Somma € **2.453,00**

**Perizia n. 2**

- Ufficio Subalterno 480 = mq 728 x €/mq 9,47 = € 6.894,00  
- Ufficio Subalterno 479 = mq 64 x €/mq 9,47 = € 606,00  
- Ufficio Subalterni 474+475 = mq 1.378 x €/mq 9,47 = € 13.050,00  
Somma € **20.550,00**

3) le unità immobiliari in oggetto sono regolamentate anche dall'amministratore del Supercondominio "Isola Blu", geom. Padma Gianmaria Mazzeo, con ufficio a Jesolo (VE), il quale gestisce le parti comuni esterne di tutti gli edifici che compongono il Complesso Immobiliare denominato "Isola Blu"; il geom. Mazzeo ha fornito le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, si veda allegato **M3**.

Di seguito si riportano i dati Condominiali relativi alle unità immobiliari in esame:

<b>Tabella n. 5 - RIEPILOGO DATI CONDOMINIALI</b>									
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI CONDOMINIO</b>					
<b>Lotto N°</b>	<b>CATASTO</b>			<b>Categ</b>	<b>Millesimi Proprietà Condom.</b>	<b>Millesimi Super Condom.</b>	<b>Spese Condom</b>	<b>Spese Super Condom.</b>	<b>Somma Spese Condom.</b>
	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>						
<b>CONDOMINIO GIALLO</b>									
<b>1</b>	70	1228	<b>455</b>	D/8	110,43	32,85	3.098,62	1.356,00	<b>4.454,62</b>
	70	1228	<b>487</b>	C/6	3,98	-	259,39	-	<b>259,39</b>
<b>2</b>	70	1228	<b>494</b>	C/1	21,40	7,10	70,18	780,00	<b>850,18</b>
	70	1228	<b>495</b>	C/1	76,53	2,82	2.072,70	321,00	<b>2.393,70</b>
	70	1228	<b>496</b>	C/1	21,80	1,41	715,87	160,00	<b>875,87</b>
<b>4</b>	70	1228	<b>453</b>	F/3	64,25	16,86	1.805,44	742,00	<b>2.547,44</b>
<b>5</b>	70	1228	<b>486</b>	F/3	79,05	5,64	2.598,78	642,00	<b>3.240,78</b>
<i>Somma Parziale</i>									<b>14.621,98</b>
<b>CONDOMINIO ROSA</b>									
<b>3</b>	70	1228	<b>499</b>	A/10	36,02	18,82	992,50	-	<b>992,50</b>
<b>6</b>	70	1228	<b>458</b>	F/3	3,25	4,23	39,50	-	<b>39,50</b>
<b>7</b>	70	1228	<b>500</b>	F/3	79,70	19,93	792,04	-	<b>792,04</b>
<b>8</b>	70	1228	<b>501</b>	F/3	195,25	30,57	1.929,42	1.848,00	<b>3.777,42</b>
<i>Somma Parziale</i>									<b>5.601,46</b>
<b>CONDOMINIO AZZURRO</b>									
<b>9</b>	70	1228	<b>202</b>	F/3	-	9,63	1.665,00	-	<b>1.674,63</b>
<b>10</b>	70	1228	<b>407</b>	F/3	-	5,90	785,00	-	<b>790,90</b>
<i>Somma Parziale</i>									<b>2.465,53</b>
<b>TOTALE</b>									<b>22.688,97</b>

Riepilogo Spese Condominiali insolute:

Spese insolute condominio Giallo	€	14.621,98
Spese insolute condominio Rosa	€	5.601,46
Spese insolute condominio Azzurro	€	2.465,53
Totale	€	<b>22.688,97</b>

**15) Specificare se gli immobili sono soggetti ad IVA o ad Imposta di Registro**

**Lotti n. 1 – 2 – 3**

La cessione degli immobili sarà soggetta a IVA. Dal momento che l'applicazione dell'IVA viene esercitata su opzione della società esecutata, è opportuno che, in fase di preparazione del bando, il delegato alla vendita chieda alla società esecutata di esprimersi circa la volontà di optare per l'imposizione IVA in luogo dell'esenzione ex art. 10 – comma 1 – n. 8-ter del DPR 633/72. Inoltre, nel caso in cui il cedente applichi

l'IVA per opzione e il cessionario sia un soggetto passivo IVA, si applicherà il regime speciale IVA del reverse charge (ovvero aliquota zero).

### **Lotti da n. 4 a n. 10**

La cessione degli immobili sarà soggetta ad IVA.

## **16) Attestati di Prestazione Energetica**

### **Lotto n. 1**

Non risulta depositata presso il competente ufficio della Regione Veneto la Certificazione Energetica relativa al Subalterno 455; si quantifica un costo di circa Euro 500,00 per la redazione.

### **Lotto n. 2**

Presso l'Ufficio competente della Regione Veneto, risultano depositati i seguenti Certificati:

- per il Subalterno 494, Attestazione Energetica n. 19911 anno 2020, redatta dal perito ind. Alessandro Saramin, iscritto all'albo dei periti industriali della Provincia di Venezia al n. 2172, pec studiosaramin@pec.it ;
- per il Subalterno 495, Attestazione Energetica n. 37083 anno 2020, redatta dal perito ind. Alessandro Saramin, iscritto all'albo dei periti industriali della Provincia di Venezia al n. 2172;
- per il Subalterno 496, Attestazione Energetica n. 37090 anno 2020, redatta dal perito ind. Alessandro Saramin, iscritto all'albo dei periti industriali della Provincia di Venezia al n. 2172.

### **Lotto n. 3**

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto nell'anno 2020 con codice n.100789 dal geom. Marco Marcoionni, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Macerata (MC) al n. 1049, pec marco.marcoionni@geopec.it , si veda in allegato **N1** la copia del documento.

## 17) 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
- A7) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 1
- A8) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 2
- A9) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 3
- A10) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 4
- A11) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 5
- A12) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 6
- A13) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 7
- A14) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 8
- A15) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 9
- A16) Elaborato planimetrico con evidenziato il Lotto n. 10
- A17) Planimetria con indicati i Condomini
- B1-B2) Visura catastale e planimetria Sub 455 Lotto n. 1
- B3-B4) Visura catastale e planimetria Sub 487 Lotto n. 1
- B5-B6) Visura catastale e planimetria Sub 494 Lotto n. 2
- B7-B8) Visura catastale e planimetria Sub 495 Lotto n. 2
- B9-B10) Visura catastale e planimetria Sub 496 Lotto n. 2
- B11-B12) Visura catastale e planimetria Sub 499 Lotto n. 3
- B13) Visura catastale Lotto n. 4
- B14) Visura catastale Lotto n. 5
- B15) Visura catastale Lotto n. 6
- B16) Visura catastale Lotto n. 7
- B17) Visura catastale Lotto n. 8
- B18) Visura catastale Lotto n. 9
- B19) Visura catastale Lotto n. 10
- B20) Elaborato planimetrico datato 20/10/2021 prot. VE0104022

- B21) Visura catastale Catasto Terreni del Mappale 1228
- D1-D2) Contratti di affitto Lotto n. 1
- D3) Contratto di affitto Lotto n. 2
- D4) Contratto di affitto Lotto n. 3
- da E1 a E10) Documentazione Urbanistica
- da F1 a F17) Documentazione Edilizia
- da G a G16) Ispezioni ipotecarie
- da H1 ad H10) Piante degli immobili con indicate le consistenze
- L1-L2) Quotazioni immobiliari
- M1) Documentazione ricevuta dall'ammin. condomin. rag. Aldini
- M2) Documentazione ricevuta dall'ammin. condomin. geom. Basso
- M3) Documentazione ricevuta dall'ammin. condomin. geom. Mazzeo
- N1) A.P.E. Lotto n. 3
- da P1 a P10) Documentazione fotografica

### 18) Schemi identificativi dei beni da porre all'asta

Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
<b>Lotto n. 1</b>	Si tratta di: - un <b>Ufficio</b> (Sub. 455) al piano terra di circa 619 mq catastali, soggetto a contratto di locazione ultranovennale; - un' <b>Autorimessa</b> (Sub. 487) al piano interrato di 37 mq catastali, soggetta a contratto di locazione.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Catasto Fabbricati</b> Comune di <b>Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228</b> - <b>Subalterno 455 – Categoria D/8</b> - piano T, Piazza Fabrizio De Andrè, Rendita Catastale euro 7.530,00; - <b>Subalterno 487 – Categoria C/6</b> – Classe 7, Consistenza 35 mq, Superficie Catastale 37 mq, piano S1, Viale del Marinaio, Rendita Catastale euro 144,61.
Valore di stima	Valore del lotto, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 1.267.000,00</b>

<b>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</b>	
<b>Lotto n. 2</b>	Si tratta di: - tre <b>Negozi</b> (Subb. 494 – 495 – 496) al piano terra di circa 334 mq catastali, soggetti a contratto di locazione.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Catasto Fabbricati</b> Comune di <b>Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 -</b> - <b>Subalterno 494 – Categoria C/1 – Classe 13, Consistenza 186 mq, piano T, Rendita euro 6.935,60;</b> - <b>Subalterno 495 – Categoria C/1 – Classe 13, Consistenza 52 mq, Superficie Catastale 72 mq, piano T, Piazza Fabrizio De Andrè, Rendita Catastale euro 1.938,99;</b> <b>Subalterno 496 – Categoria C/1 – Classe 13, Consistenza 53 mq, Superficie Catastale 56 mq, piano T, Piazza Fabrizio De Andrè, Rendita Catastale euro 1.976,27.</b>
Valore di stima	Valore del lotto, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 667.500,00</b>

<b>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</b>	
<b>Lotto n. 3</b>	Si tratta di: - un <b>Ufficio</b> al piano terra di circa 315 mq catastali, soggetto a contratto di locazione.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Catasto Fabbricati</b> Comune di <b>Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 -</b> - <b>Subalterno 499, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale 315 mq, piano T, Via Domenico Modugno, Rendita Catastale euro 5.446,04.</b>
Valore di stima	Valore del lotto, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 629.500,00</b>

<b>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</b>	
<b>Lotto n. 4</b>	Si tratta di: - un <b>Negozio</b> al piano terra di circa 210 mq allo stato grezzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Catasto Fabbricati</b> Comune di <b>Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 –</b> <b>- Subalterno 453, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione),</b> piano T, Piazza Luigi Tenco
Valore di stima	Valore del lotto, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 314.500,00</b>

<b>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</b>	
<b>Lotto n. 5</b>	Si tratta di: - un <b>Negozio</b> al piano terra di circa 183 mq allo stato grezzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Catasto Fabbricati</b> Comune di <b>Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 –</b> <b>- Subalterno 486, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione),</b> piano T, Piazza Luigi Tenco
Valore di stima	Valore del lotto, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 274.500,00</b>

<b>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</b>	
<b>Lotto n. 6</b>	Si tratta di: - un <b>Negozio</b> al piano terra di circa 70 mq allo stato grezzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Catasto Fabbricati</b> Comune di <b>Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 –</b> <b>- Subalterno 458, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione),</b> Via Domenico Modugno
Valore di stima	Valore del lotto, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 105.000,00</b>

<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b>	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
<b>Lotto n. 7</b>	Si tratta di: - un <b>Negozio</b> al piano terra di circa 336 mq allo stato grezzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Catasto Fabbricati</b> Comune di <b>Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 –</b> <b>- Subalterno 500, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione),</b> piano T, Via Domenico Modugno
Valore di stima	Valore del lotto, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 503.500,00</b>

<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b>	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
<b>Lotto n. 8</b>	Si tratta di: - un <b>Negozio</b> al piano terra di circa 520 mq allo stato grezzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Catasto Fabbricati</b> Comune di <b>Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 –</b> <b>- Subalterno 501, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione),</b> piano T, Via Domenico Modugno
Valore di stima	Valore del lotto, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 779.500,00</b>

<b>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</b>	
<b>Lotto n. 9</b>	Si tratta di: - un <b>Negozio</b> al piano terra di circa 176 mq allo stato grezzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Catasto Fabbricati</b> Comune di <b>Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 –</b> <b>- Subalterno 202, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione),</b> piano T, Viale del Marinaio
Valore di stima	Valore del lotto, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 264.000,00</b>

<b>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</b>	
<b>Lotto n. 10</b>	Si tratta di: - un <b>Negozio</b> al piano terra di circa 83 mq allo stato grezzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Catasto Fabbricati</b> Comune di <b>Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 –</b> <b>- Subalterno 407, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione),</b> piano T, Piazza Luigi Tenco
Valore di stima	Valore del lotto, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 124.500,00</b>

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 alla stima  
Arch. Stefano Barbazza