

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare n. 129/2021

promossa da

con l'intervento di

e di

contro

N. Gen. Rep. 129/2021

Supplemento – Perizia di stima immobiliare n. 7

Si tratta della piena proprietà di un **lastrico solare** di circa mq 21, facente parte di un ampio 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 Tecno, 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
PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

08 giugno 2024

SCHEDA INFORMATIVA

Si tratta della piena proprietà di un **lastrico solare** di circa mq 21, facente parte di un ampio 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 Tecno, a circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia.

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

si veda Capitolo 10 "Formalità pregiudizievoli – Gravami e Oneri" a pagina 27 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

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

società esecutata

eventuali comproprietari:

Nessuno

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

L'immobile si trovano in Comune di Jesolo, località Lido, ubicato tra Viale del Marinaio, Via Domenico Modugno e Viale del Bersagliere, a circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia.

4) Indicazione del prezzo di stima

Valori di stima:

LASTRICO SOLARE con acceso dalla Scala D (Via Domenico Modugno n, 77)

Lotto UNICO € 10.500,00

Sommario

1.	GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA.....	Pg 06
2.	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	Pg 06
3.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 07
4.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 07
5.	CONFINI.....	Pg 08
6.	ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 08
7.	STATO DI POSSESSO.....	Pg 09
8.	REGOLARITÀ URBANISTICA	Pg 09
9.	CONFORMITÀ EDILIZIA.....	Pg 13
10.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	Pg 15
11.	DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 24
12.	CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 25
13.	VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg 26
14.	REGIME FISCALE DELLE CESSIONI.....	Pg 26
15.	ELENCO ALLEGATI.....	Pg 27

PREMESSA

* Con istanza datata 29/12/2023 il delegato alla vendita Dott. Alvisè Crety chiedeva al Signor G.E. Dott.ssa Sara Pitinari di incaricare il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, c.t.u. già nominato nella procedura esecutiva in epigrafe, di elaborare la stima dei seguenti immobili: Foglio 70 – Mappale 1228 Subalterni 27, 145, 146, 161, 162, 163, 174 e 426, intestati alla società esecutata e pignorati dal creditore procedente;

* in data 04/01/2024 l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore autorizzava tale richiesta;

* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha redatto la presente integrazione.

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;

8) 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;

9) 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.

10) 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;

11) 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.

SUPPLEMENTO - PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE N. 7

Il bene oggetto di stima è un **lastrico solare** di 21 mq, ubicato al terzo piano di un vasto compendio immobiliare in Comune di Jesolo (VE), prospiciente Piazza Brescia.

Bene in Comune di Jesolo (VE) - località Lido

Si tratta della piena proprietà un lastrico solare di 21 mq, ubicato al terzo piano di un ampio 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 Tecno, a circa 250 metri da Piazza Brescia e a circa 700 metri dalla spiaggia. Il complesso edilizio è suddiviso in cinque condomini, denominati: Condominio Marrone; Condominio Azzurro; Condominio Rosa; Condominio Giallo; Condominio Verde, si veda allegato **A3**.

Il lastrico solare in esame è inserito nel Condominio Verde, con accesso da Via Domenico Modugno n. 77, scala D.

In allegato **A1** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziato il complesso immobiliare dove è inserito il lastrico solare, e in allegato **A2** l'elaborato planimetrico con evidenziato il Subalterno 426 che identifica catastalmente il bene in esame.

1) Generalità della società esecutata

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

Si precisa che il fascicolo cartaceo e informatico sono stati depositati i seguenti documenti:

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

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

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

3) Individuazione del lastrico solare da stimare

Il lastrico solare oggetto di stima è ubicato al terzo piano della porzione di edificio denominato "Condominio Verde", con accesso da Via Domenico Modugno n. 77, scala D, facente parte del complesso immobiliare denominato "Isola Blu", a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, in Comune di Jesolo (VE).

4) Identificazione catastale del bene

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, l'immobile è così identificato:

Intestato - Proprietà per 1000/1000

Catasto Fabbricati - Comune di **Jesolo** – **Foglio 70** – **Mappale 1228** - **Subalterno 426**, Categoria F/5 (lastrico solare), Consistenza 28 mq, Via Domenico Modugno n. 77 Scala D Piano 3; in allegato **B1** si riporta la visura catastale.

Alla suddetta unità immobiliare 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 04/06/2024 prot. n. VE0091145, si veda allegato **B2** .

Al Catasto Terreni il Mappale 1228 sul quale insiste l'intero complesso immobiliare risulta Ente Urbano ha 4.29.71 (mq 42.971), si veda in allegato **B3** la visura catastale.

5) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale (allegato **A1**) e all'elaborato planimetrico datato 04/06/2024 prot. n. VE0091145 (allegato **A2**) il lastrico solare confina:

- a Nord con Sub. 504;
- a Est con copertura condominiale;
- a Sud con Sub. 367;
- a Ovest con vano scala condominiale Sub. 84.

6) Atti di provenienza

I terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte il bene in oggetto, 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

Il lastrico solare non risulta occupato ed è libero. Lo scrivente non ha reperito contratti di locazione relativi al bene in esame.

8) Regolarità urbanistica / Destinazione Urbanistica

➤ Regolarità Urbanistica

Il complesso immobiliare, di cui fa parte il lastrico solare 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 (Consorzio Urbanistico Comparto 11 – .) per

l'esecuzione delle opere relative all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Comparto 11";

- 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;

- 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";

- 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;
- 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 Checchin 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 relativo 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;

- **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;

- 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;

- 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;

➤ **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".

9) Conformità edilizia

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 F1pdic;
- 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;
- 6) Permesso di Costruire in data 09/12/2008 - n. T/08/02887 relativo alla costruzione dell'edificio n. 8;
- 7) Permesso di Costruire in data 01/12/2009 - n. T/09/03195 relativo alla costruzione degli edifici n. 10 e n. 11;
- 8) Permesso di Costruire in data 11/11/2010 - n. T/10/03579 relativo alla costruzione dell'edificio n. 8;
- 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;
- 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;
- 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;
- 15) Permesso di Costruire in data 19/07/2017 - n. T/2017/5470, relativo alla costruzione di galleria condominiale al piano terra;

Quanto al magazzino di cui al Lotto n. 10/483 è stato autorizzato con:

- 16) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - C.I.L.A. presentata in data 07/05/2019 con protocollo 32671/2019 per "Cambio d'uso da garage a magazzino". Lo scrivente non ha reperito l'agibilità.

PREVENZIONE INCENDI

Il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) è stato rilasciato in data 18/07/2018 con protocollo n. 34858 – Pratica n. 54452. La validità è di cinque anni con scadenza prevista in data 18/07/2023.

Il lastrico solare risulta conforme alle autorizzazioni edilizie sopra citate.

10) Formalità Pregiudizievoli – Gravami e Oneri

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

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

, 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.

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

, 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.

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

, 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”.

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

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”.

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

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”.

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

, 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”.

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

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”.

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

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”.

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

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”.

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

, 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”.

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

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”.

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

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”.

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

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.

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 d.

, 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”.

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

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

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

relativamente ai

beni oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

* * *

Riepilogo Formalità pregiudizievoli, con relative spese di cancellazione / restrizione

Tabella n. 2 – RIEPILOGO COSTI CANC. FORMALITÀ	
Tipologia	Costo
1 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 06/11/2007 - A	€ 35,00
2 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 06/11/2007 - B	€ 35,00
3- Iscrizione di ipoteca – Volontaria - 11/02/2008 - A	€ 35,00

4 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria - 11/02/2008 – B	€ 35,00
5 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 27/06/2008 - A	€ 35,00
6 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 27/06/2008 - B	€ 35,00
7 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 25/07/2008 - A	€ 35,00
8 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 25/07/2008 - B	€ 35,00
9 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 27/06/2011 – A	€ 35,00
10 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 27/06/2011 – B	€ 35,00
11 - Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.594,00
12 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 13/07/2018	€ 35,00
12.1 - Iscrizione di ipoteca – Volontaria – 05/11/2019	€ 35,00
13 - Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 594,00
14 - Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
16 - Trascrizione – Pignoramento	€ 294,00
Sommano	€ 3.196,00

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:

$\text{€ } 3.196,00 : \text{mq } (1.342,38 + 1.957,00 + 114,00) = \text{€ } 3.196,00 : \text{mq } 3.413,38 = \text{€}/\text{mq } 0,94$

In via prudenziale verrà assunto il valore arrotondato di €/mq 1,00.

* * * O * * *

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 _____, 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 _____ 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 _____ 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 _____ 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 _____

* **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.

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

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

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

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

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

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

* * *

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 del bene

Si tratta della piena proprietà di un lastrico solare ubicato al terzo piano di un ampio 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 Tecno, a circa 250 metri da Piazza Brescia e a

circa 700 metri dalla spiaggia. Il complesso edilizio è suddiviso in cinque condomini, denominati: Condominio Marrone; Condominio Azzurro; Condominio Rosa; Condominio Giallo; Condominio Verde, si veda allegato **A3**.

Il lastrico solare in esame è inserito nel Condominio Verde, con accesso da Via Domenico Modugno n. 77, scala D.

In allegato **A1** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziato il complesso immobiliare dove è inserito il lastrico solare, e in allegato **A2** l'elaborato planimetrico con evidenziato il Subalterno 426 che identifica catastalmente il lastrico solare in esame.

Il vano scala da cui si accede al lastrico solare in oggetto, è dotato di ascensore e collega tutti i piani, dall'interrato fino al piano terzo. La porta d'ingresso al lastrico solare è del tipo blindato. Il vano in esame ha pianta rettangolare, ha una Superficie Netta di Pavimento di mq 21,21 e Superficie Lorda Commerciale di mq 25,53. Il vano è parzialmente coperto da un solaio in latero cemento (tipo bausta) con altezza utile di m 2,54 per una sporgenza di circa m 3,07 e copre una superficie di pavimento pari a circa mq 9,00.

Le due pareti lunghe separano il lastrico solare dalle proprietà confinanti, mentre il lato corto di fronte all'ingresso ha una apertura visuale sullo scoperto condominiale al piano terra; tale apertura è dotata di un parapetto in vetro con struttura metallica in alluminio. Sulla parete dell'ingresso sono predisposti gli allacciamenti per l'energia elettrica e l'acqua. Le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è costituita da un tappeto verde in pvc, esclusa la zona coperta dal solaio; quest'ultima ha pavimento in massetto di sabbia e cemento con soprastante guaina catramata. Per quanto sin qui descritto si rimanda alla documentazione fotografica in allegato **D1**.

12) Consistenza del bene

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per calcolo della superficie vendibile del lastrico solare 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. Le superfici di ornamento sono così calcolate: 1) Terrazze nella misura del 35% fino a 25 mq, nella misura del 10%

per la quota eccedente; 2) Corti esclusive nella misura del 10% fino a 25 mq, nella misura del 2% per la quota eccedente; 3) lastrici solari nella misura del 25% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente; 4) Autorimesse collegate alle abitazioni, nella misura del 50%.

Lotto Unico - Subalterno 426 (lastrico solare)

Superficie Commerciale Vendibile

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Lastrico Solare Piano 3°	Superficie Lorda mq 25,53	0	25,00	0,25	6,25	€ 1.700,00
			0,53	0,10	0,05	€ 1.700,00
			25,53		6,30	

Complessivamente la superficie commerciale vendibile, risulta di mq 6,30.

In allegato **C1.1** si riporta il rilievo del lastrico solare; in allegato **C1.2** il calcolo della consistenza; in allegato **C1.3** lo stato legittimato.

13) Valutazione del bene

CRITERIO DI STIMA

La tipologia del bene da stimare, Lastrico Solare, è da considerare come accessorio pertinenziale ad una unità residenziale del condominio, pertanto il suo valore verrà determinato come pertinenza funzionale ad una abitazione tipo del complesso immobiliare Isola Blu.

Nelle precedenti stime, lo scrivente ha assunto come valore per appartamenti, nello stato in cui si trovavano, l'importo di € 1.700,00 / mq.

Determinazione del valore commerciale

$$€ 1.700,00 \times \text{mq } 6,30 = € 10.710,00$$

Valore commerciale arrotondato **€ 10.500,00**
(euro-dieci-mila-cinque-cento/00)

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

La cessione degli immobili sarà soggetta a IVA.

15) Elenco allegati

- A1) Estratto Mappa Catastale
- A2) Elaborato Planimetrico
- A3) Individuazione Condomini
- B1) Visura catastale
- B2) Elenco dei subalterni assegnati
- B3) Visura Catasto Terreni del Mappale 1228
- C1.1) Rilievo del lastrico solare
- C1.2) Calcolo della superficie commerciale vendibile
- C1.3) Stato legittimato
- D1) Documentazione fotografica

* * * * *

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

San Donà di Piave, 08 Giugno 2024

L'Esperto stimatore
Arch. Stefano Barbazza

