

LIQUIDAZIONE CONTRALLATA N. 4/2023

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO ADIBITO A PARCHEGGIO

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n.18

così censito

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9

Treviso, 28.10.2024

Il Perito

Arch. Iunior Roberta Pasqualetto



SOMMARIO

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | PREMESSA | 4 |
| 2. | CRITERI E PROCEDIMENTI | 5 |
| 3. | ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA | 7 |
| 4. | DUE DILIGENCE – VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA | 8 |
| 5. | ATTI PREGIUDIZIEVOLI | 10 |
| 6. | SCHEDA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE DA VALUTARE – SUBJECT | 12 |
| 7. | CONSISTENZE SUPERFICIARIE | 15 |
| 8. | CARATTERISTICHE | 16 |
| 9. | SEGMENTO DI MERCATO | 19 |
| 10. | METODO DI VALUTAZIONE | 23 |
| 11. | VALUTAZIONE | 25 |
| 12. | TABELLA DATI | 26 |
| 13. | TABELLA DI VALUTAZIONE | 27 |
| 14. | DETERMINAZIONI OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO | 28 |
| 15. | LIMITI DELLA PRESENTE STIMA | 29 |
| 16. | CONCLUSIONI | 30 |
| 17. | ALLEGATI | 30 |

ANAGRAFICA

RICHIEDENTE: Tribunale di Venezia
PERITO: Arch. Iunior Roberta Pasqualetto
DATA SOPRALLUOGO: accesso totale all'immobile in data 09.05.2023
DATA CONSEGNA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE: 28.10.2024

OGGETTO DI STIMA

TIPO DI VALUTAZIONE: rapporto di stima al fine di determinare il "giusto prezzo" ossia al valore di mercato relativo all'immobile ad uso ufficio con parcheggio.
TIPOLOGIA IMMOBILE: ufficio con parcheggio fronte strada
DESCRIZIONE SINTETICA: ufficio su stabile con affaccio su via Giorgione e scoperto esclusivo adibito a parcheggio fronte strada
Comune: San Donà di Piave (VE) via Giogione n.18

SINTESI DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO: 90.000,00 € (novantamila/00 Euro).
ATTO DI PROVENIENZA CONFORME A I DATI CATASTALI: si
CONFORMITA' URBANISTICA: si
CONFORMITA' EDILIZIA: si – lievi difformità
STATO DEI LUOGHI CONFROME ALLO STATO CATASTALE: conforme con lievi difformità
"GIUDIZIO" SULLA COMMERCIALITÀ: medio

Il Perito

Arch. Iunior Roberta Pasqualetto



1. PREMESSA

La scrivente Dott.ssa Arch. Iunior Roberta Pasqualetto, con studio tecnico in Treviso, viale Luzzatti 110/B, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Treviso al n. B2882, con certificazione di valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 e UNI PdR 19/2016, Livello Base, numero: IMQ-VI-1910001, nominata perito estimatore, dal Dott. Marino Cinganotto, per determinare il più probabile valore di mercato a far data 28.10.2024, relativo all'immobile:

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n. 18 e così censito:

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9

Ricevuto l'incarico di descrivere e stimare gli immobili di cui sopra la scrivente:

1. ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e depositata in Comune.
2. si è recata con il presso il bene oggetto di stima per un sopralluogo preliminare in data 09.05.2023 e al fine di verificare per mezzo di rilievo della planimetria e documentando tramite fotografie, lo stato dei luoghi.
3. ha richiesto alla Sig.ra Trevisiol il fascicolo del fabbricato, le autorizzazioni edilizie ed eventuali varianti depositate presso il Comune nonché tutte le informazioni in possesso relative al lotto di stima.
4. In data 26.06.2023 ha effettuato richiesta telematica tramite PEC degli atti autorizzativi depositati presso il Comune di San Donà di Piave.
5. In data 06.02.2024 ha ricevuto dal Comune di San Donà di Piave e successivamente analizzato gli atti autorizzativi conservati e comunicati. Si è confrontata successivamente varie volte con i tecnici comunali del SUE per avere la ricerca delle pratiche che non erano state fornite.
6. In data 29.06.2023 ha richiesto la planimetria catastale relativa all'immobile in oggetto.
7. In data 20.12.2023, per mezzo del portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate ha fatto richiesta della documentazione catastale necessaria, inerente l'immobile in oggetto.
8. In data 20.12.2023 per mezzo del portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, ha richiesto la documentazione ipocatastale necessaria inerente l'immobile in oggetto.
9. Espletate le operazioni e le ricerche necessarie, la scrivente redige il presente elaborato.

Si precisa che la sottoscritta ammette di non essere legata da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

2. CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato edificio

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "*Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche*" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di

mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”
entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“...dopo un’adeguata promozione commerciale...”
per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

| | |
|--|--|
| METODO DI STIMA | (MCA – MARKET COMPARISON APPROACH) – (Costi non conformità) |
| Descrizione | |
| <p>Il Market Comparison Approach - MCA è un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso</p> | |

segmento di mercato.

Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. L'esperto considera almeno 3 immobili che ricadono nello stesso Foglio catastale, o in fogli catastali prossimi all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.

Tali immobili detti comparabili (comparables), sono stati compravenduti negli ultimi mesi e hanno categoria catastale uguale o affine, come meglio specificato ai paragrafi seguenti.

| | |
|-----------------------------|--|
| Costi non conformità | Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati. |
|-----------------------------|--|

3. ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

Nella seguente relazione l'immobile viene classificato come: ufficio con scoperto esclusivo adibito a parcheggio.

Lo stesso verrà definito nei successivi paragrafi come Subject del quale si determinerà il valore di mercato alla data di stima del 28.10.2024.

CONSISTENZA CATASTALE - SUBJECT

L'immobile è così censito al:

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave (VE), via Giorgione n.18 Piano T

Foglio 51- Mappale 208 - Subalterno 9

Rendita: Euro 1.661,70

Zona censuaria 2,

Categoria A10/a

Classe 4

Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: 103 mq totali (Totale escluse aree scoperte b): 103 mq)

GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

PERTINENZA

1. Atto del 07/05/2008 Pubblico ufficiale DE MEZZO PIETRO MARIA Sede SAN DONA' DI PIAVE (VE)
Repertorio n. 407591 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 10903.1/2008
Reperto PI di VENEZIA in atti dal 21/05/2008

2. SUCCESSIONE EX LEGE di Sede VENEZIA (VE) Registrazione
Volume 88888 n. 582216 registrato in data 30/12/2021 - Trascrizione n. 1787.4/2022 Reparto PI di VENEZIA
in atti dal 27/01/2022

4. DUE DILIGENCE – VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

REGOLARITÀ' URBANISTICA

Da verifica sul portale WebGis Piano Interventi (ex PRG) (<https://5.249.146.228/sandona/static/prg>) del Comune di San Donà, l'immobile è situato in una Z.T.O. – B, sottozona "B2". Gli interventi urbanistico - edilizi

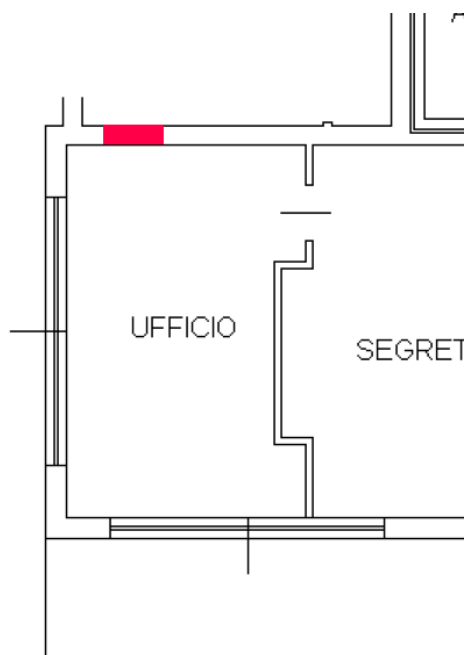
nell'area in oggetto devono rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche Operative nello specifico: art. 37 delle N.T.O del Piano degli Interventi vigente (vedere allegati). Il bene risulta compatibile con la destinazione d'uso attribuita alla zona dallo strumento urbanistico vigente.

REGOLARITÀ' EDILIZIA

Da ricerche effettuate dalla scrivente, il fabbricato è stato edificato tramite i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.377 del 1987 e relativa abitabilità
- Concessione Edilizia n. 326 del 1997 e relativa abitabilità
- DIA 23.06.99 Prot. 20504 modifiche interne

Si precisa che è presente una porta non autorizzata (indicata in colore rosso nella pianta riportata in basso) nella parete confinante con altro immobile, all'interno dell'ufficio con affaccio Sud-Est. Dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.



Si precisa inoltre che le partizioni interne evidenziate in rosso differiscono lievemente tra lo stato depositato e lo stato autorizzato con l'ultima DIA 23.06.99 Prot.20504.

| | |
|------------------------------|--|
| | |
| <p>Planimetria catastale</p> | <p>Stato autorizzato con DIA 23.06.99 Prot.20504 modifiche interne</p> |

5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Ufficio e parcheggio via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari tramite ispezione ipotecaria per mezzo del portale *Sister* dell'Agencia delle Entrate in data 20.12.2023, l'immobile di cui sopra risulta essere gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 10903 Registro Generale 17749

Pubblico ufficiale DE MEZZO PIETRO MARIA Repertorio 407591/61531 del 07/05/2008

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 15/01/2009 - Registro Particolare 198 Registro Generale 1352

Pubblico ufficiale DE MEZZO PIETRO MARIA Repertorio 409156/62427 del 22/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1607 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 18/01/2010 - Registro Particolare 283 Registro Generale 1589

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA-SEZ.DISTAC. S.DONA' DI PIAVE Repertorio 899 del 15/12/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 152 del 16/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 2202 del 12/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 4517 del 01/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 1608 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

5 - Annotazione n. 4830 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 8069

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1047/2011 del 03/03/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1609 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1516 Registro Generale 8070

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1048/2011 del 03/03/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1610 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 28/06/2012 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 18461

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2480 del 19/06/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1611 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 31/03/2014 - Registro Particolare 1042 Registro Generale 7816

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 467 del 08/11/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1612 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 04/04/2018 - Registro Particolare 1760 Registro Generale 10722

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA SEZ. DIST. DI SAN DONA' DI P. Repertorio 361 del 14/06/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 4520 del 01/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 1614 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 4833 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 27/01/2022 - Registro Particolare 1787 Registro Generale 2422

Pubblico ufficiale VENEZIA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 582216/88888 del 24/01/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

6. SCHEDA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE DA VALUTARE – SUBJECT

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

| | |
|-------------------------|---|
| Data inserimento | Luglio 2023 |
| Codice | Subject |
| Classificazione | A/10 - Uffici e studi privati. |
| Destinazione | Ufficio |
| Proprietà | |
| Utilizzo | Attualmente utilizzato come ufficio di rappresentanza |
| Categoria | Usato |

| | |
|------------------------------------|-----|
| Superficie misurata edifici | |
| Superficie lotto | --- |

UBICAZIONE

SAN DONA' DI PIAVE

zona OMI: B1/Centrale/CAPOLUOGO

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Il bene oggetto di stima è un immobile attualmente accatastato ad uso ufficio sito al piano terra di un edificio con due piani fuori terra in via Giorgione n.18 a San Donà di Piave (VE). Il bene oggetto di stima ha diverse parti promiscue con l'immobile confinante, precedentemente l'ufficio era adibito a macelleria.

Il bene di stima si compone di una zona ingresso destinata a segreteria e tre piccoli uffici di circa 10 mq alcuni comunicanti tra loro, una sala riunioni di circa 15,5 mq una stanza cieca adibita a archivio e un bagno con antibagno.

Il fronte principale sulla via Giorgione presenta due ampie vetrine che si affacciano sullo scoperto di pertinenza adibito a parcheggio.

GEOGRAFIA

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|
| Regione | VENETO | Provincia | VE |
| Comune | San Donà di Piave | Cap | 30027 |
| Zona | B1/Centrale/CAPOLUOGO | | |
| Indirizzo | Via Giorgione | | |
| Civico | 18 | | |
| Latitudine | 45.62 | Longitudine | 12.58 |

MAPPA



Mappa tratta da STIMATRIX® forMaps con individuazione dell'immobile

CONFINI

L'immobile oggetto di valutazione ha i seguenti confini

| | |
|--------------|-----------------|
| Nord | Mapp. 207 |
| Sud | Mapp. 213 |
| Est | Via Giorgione |
| Ovest | Mapp. 240 e 258 |

L'accesso all'immobile è garantito dalla pubblica via.

7. CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

DESCRIZIONE CONSISTENZA SUBJECT

| | |
|--------------------------------|--|
| <p>Tipo consistenza</p> | <p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL).</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (s), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Interna Lorda (SIL).</p> <p>Per Superficie Interna Lorda, così come descritta dal codice delle valutazioni immobiliari di TECNOBORSA III edizione a pag. 35, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale m. 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>La superficie interna lorda include:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; - i pilastri/colonne interni; - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.); - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianto interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o altro tipo <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo spessore dei muri perimetrali; - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; - i balconi, terrazzi e simili; - lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); - i vani ad uso comune; <p>Si precisa che, se presenti superfici relative alle scale interna, vengono computate una sola volta nella sua proiezione.</p> |
|--------------------------------|--|

RIASSUNTO CONSISTENZA

| | | | | |
|---|--|----------------------|---------------|------------------|
| Metodo di misura | Rilievo in loco e restituzione con software di disegno tecnico | | | |
| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata | Indice | Sup. Comm |
| Sup. SIL principale (mq) – S1 | S 1 | 95,19 | 1 | 95,19 |
| Sup. ESTERNA (mq) – P.EST | P .EST | 65,15 | 0,2 | 13,03 |
| Totale Superficie (mq) | 157,55 mq | | | |
| Totale Superficie Commerciale (mq) | 108,22 mq | | | |
| Totale Volume (m³) | -- | | | |

8. CARATTERISTICHE

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

Locazionali - Ubicazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|----------|---------------------------------------|----------------------|---|
| Zona urbanizzata | ZUB | 1 | 0=no 1=sì | - |
| Rete elettrica | ELE | 1 | 0=assente 1=presente | - |
| Rete telefonica | RTL | 1 | 0=assente 1=presente | - |
| Rete gas | GAS | 1 | 0=assente 1=presente | - |
| Rete fognante | FGN | 1 | 0=assente 1=presente | - |
| Rete idrica | IDR | 1 | 0=assente 1=presente | - |
| Prossimità a strade di grande comunicazione | VIA | 1 | 1=min 2=med 3=max | - |
| Prossimità ad autostrada | AUT | 0 | 0=no 1=sì | - |
| Verde pubblico | VER | 0 | 0=assente 1=presente | - |
| Trasporti pubblici linee principali | TPP | 1 | 0=assenti 1=presenti | - |
| Tipologie immobiliari prevalenti | TIP | Residenziale / Uffici / Negozzi | (descrizione libera) | - |

Distanze di riferimento

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|-------------------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Distanza dall'abitato più vicino | DAB | --- | Km | - |
| Distanza dal centro urbano | DCU | 2,7 | Km | - |
| Distanza dal casello autostradale | DCA | 8 | Km | - |
| Distanza dalla stazione ferroviaria | DFS | 3,2 | Km | - |
| Distanza dall'aeroporto | DAR | 29,4 | Km | - |

Terreno

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|-----------------|----------|----------|-------------------|---|
| Forma del lotto | FLT | --- | 1=min 2=med 3=max | - |

| | | | | |
|---------------------------------|-----|-----|-------------------|---|
| Giacitura | GAT | --- | 1=min 2=med 3=max | - |
| Altitudine sul livello del mare | ALT | 3 | m s.l.m. | - |

Lotto edificabile - edificato

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|-----------------------------|----------|----------|----------------------|---|
| Fronte su strada principale | FSP | 1 | 0=assente 1=presente | - |
| Volume edificato | VED | - | m ³ | - |

Fabbricato o Edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|----------|----------|--|---|
| Stato del fabbricato | SDF | 5 | 0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=da ristrutturare 4=in-costruzione 5=costruito | - |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF | 4 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | - |
| Epoca di costruzione | ECT | Anni '80 | anno/i | - |
| Epoca prima licenza edilizia | EAI | Anni '80 | anno/i | - |
| Numero di piani fuori terra | NPF | 2 | n. | - |
| Numero massimo di piani fuori terra | MPF | 2 | n. | - |
| Numero massimo di piani entro terra | MPI | 0 | n. | - |
| Numero di unità immobiliari | NUI | ... | n. | - |
| Numero di vani | NUF | --- | n. | - |
| Numero di magazzini o depositi | NUM | -- | n. | - |
| Accessibilità motoria al fabbricato | AMF | 3 | 0=nulla (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità) | - |
| Accesso da strada principale | ASP | 1 | 0=assente 1=presente | - |
| Accesso da strada secondaria | ASS | 0 | 0=assente 1=presente | - |

Spazi e locali del fabbricato

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|-------------------------|----------|----------|----------------------|---|
| Locale Centrale Termica | CT | 0 | 0=assente 1=presente | - |

Finiture del fabbricato o edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|--|----------|----------|-------------------|---|
| Pavimentazioni parti comuni | PPC | 1 | 1=min 2=med 3=max | - |
| Rivestimenti esterni (facciate fabbricato) | RIF | 2 | 1=min 2=med 3=max | - |
| Rivestimenti interni parti comuni | RII | 1 | 1=min 2=med 3=max | - |

Impianti del fabbricato o edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|--|----------|----------|----------------------|---|
| Impianto elettrico fabbricato | ELT | 1* | 0=assente 1=presente | - |
| Impianto di messa a terra | EMT | 1* | 0=assente 1=presente | - |
| Impianto fotovoltaico | IFV | 0 | 0=assente 1=presente | - |
| Impianto riscaldamento autonomo | RSC | 0 | 0=assente 1=presente | - |
| Impianto condizionamento (climatizzazione) | ICC | 1 | 0=assente 1=presente | - |

* non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti. **Impianti dell'unità**

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|-----------------------------|----------|----------|--|---|
| Impianto elettrico | IME | 4 | 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia | - |
| Impianto telefonico | IMT | 1 | 0=assente 1=presente | - |
| Impianto riscaldamento | IMR | 0* | 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo | - |
| Impianto di condizionamento | IDC | 1 | 0=assente 1=presente | - |

* Si precisa che sono presenti dei ventilconvettori che da quanto riferito al CTU dalla non funzionano pertanto viene utilizzato per il riscaldamento una stufa a pallets

Auto

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|-------------------------------|----------|----------|-------------------------------------|---|
| Parcheggi pubblici in zona | PPU | 1 | 0=assente 1=presente | - |
| Numero di posti auto scoperti | PAS | 3-4 | n. su scoperto esterno di proprietà | - |

Economiche

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|----------|---|---|
| Stato locativo | STL | 3 | 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2 = occ. richiedente 3 = occ. proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato | - |

9. SEGMENTO DI MERCATO

Ufficio e parcheggio via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

Denominazione

| | |
|------------------------|---|
| Classificazione | Ufficio con scoperto di pertinenza adibito a parcheggio |
| Destinazione | Ufficio |

Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|----------------------------|-------------------|------------------|----|
| Comune | San Donà di Piave | Provincia | VE |
| Località/Fraz./Zona | -- | | |
| Posizione | Semi centro | | |

Tipologia immobiliare

| | | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Tipologia | Ufficio | Categoria | Usato |
| Proprietà | Immobile al piano terra | | |
| Unità Immobiliare | Casa singola | Dimensione unità | Medio - Piccolo |

Mercato

| | | | |
|----------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Lato domanda | Privati / Aziende locali | Motivazione | Intervento immobiliare/rendita |
| Lato offerta | Privato | Motivazione | Vendita |
| Intermediari | Agenti Immobiliari | | |
| Livello fasce OMI * | Minimo - €/mq | Medio - €/mq | Massimo - €/mq |
| Uffici - ottimo | 1.500,00 | 1.650,00 | 1.800,00 |

* sono a fini di iniziale indagine / relative al 2° semestre 2023

Prezzo

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Regime di mercato | Concorrenza monopolistica | | |
| Livello di prezzo | non determinato | Livello di reddito | non determinato |
| Fase di mercato | Fase di contrazione | Filtering | Assente (fasce sociali miste) |

LO SCENARIO IMMOBILIARE

L'Estimo non è una scienza esatta bensì un giudizio, come da definizione di Prof. G. Medici nel suo libro Principi di Estimo: "una proposizione logica che muove da determinate premesse e che si conclude e perfeziona in una cifra".

E' quindi di fondamentale importanza conoscere ed analizzare il mercato immobiliare nazionale e locale per poter addivenire al valore di stima del bene immobile in oggetto, nonché analizzare, per quanto possibile lo scenario macroeconomico.

Il 2020 è stato purtroppo segnato dalla pandemia da Covid-19 a causa della quale la popolazione mondiale ha subito, e continua a subire tutt'oggi, conseguenze oltre che sulla salute e sulla vita sociale anche sull'economia. Dopo un leggero recupero dei livelli di attività persi nel 2020, innescatosi non appena l'ondata pandemica aveva mostrato segni di cedimento, il conflitto scoppiato in Ucraina alla fine del scorso febbraio 2022, ha posto il mercato immobiliare nazionale in una condizione di elevata instabilità. L'improvviso peggioramento del quadro macroeconomico ha inaspettatamente riacceso nel nostro Paese i timori di stagflazione.

Secondo l'ultimo rapporto sul mercato immobiliare 2023 di Nomisma, il mercato delle compravendite dopo un andamento positivo nel periodo post pandemico, ha evidenziato segnali di appannamento dovuti, come evidente nelle schema sotto riportato, a un quadro macroeconomico diventato progressivamente meno favorevole.

Nello specifico le dinamiche dei prezzi nel settore non residenziale hanno una generale stabilità ma penalizzata dalla situazione macroeconomica delle incertezze che riguardano le imprese e la perdita di potere d'acquisto.

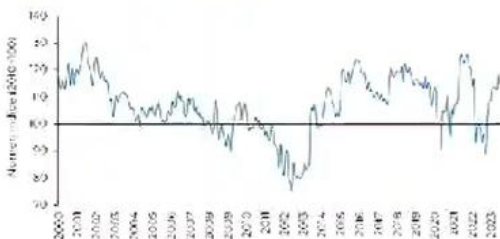
SCENARIO MACROECONOMICO

PIL e previsioni di crescita

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Totale UE | 2,4 | -2,8 | 5,9 | 2,1 | 2,2 | 2,2 | 1,5 |
| Core | 6,0 | 2,2 | 8,4 | 3,0 | 5,1 | 4,6 | 4,6 |
| Giappone | 0,4 | -4,6 | 3,1 | 1,6 | 1,9 | 1,9 | 1,9 |
| Italia | 0,5 | -9,1 | 7,0 | 3,7 | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| Germania | 1,1 | -4,1 | 2,6 | 1,8 | -0,2 | 0,9 | 0,9 |
| Francia | 0,9 | -7,5 | 6,5 | 2,5 | 0,1 | 1,2 | 1,2 |
| Regno Unito | 1,6 | -10,0 | 7,6 | 4,1 | 0,7 | 0,6 | 0,6 |

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD

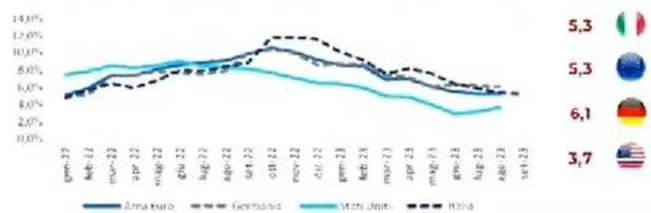
Clima di fiducia dei consumatori



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

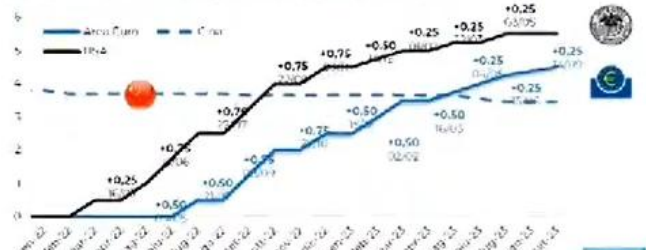
MONITOR TV

Inflazione - Variazione tendenziale % dei prezzi al consumo



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD e ISTAT

Tassi di interesse delle principali banche mondiali

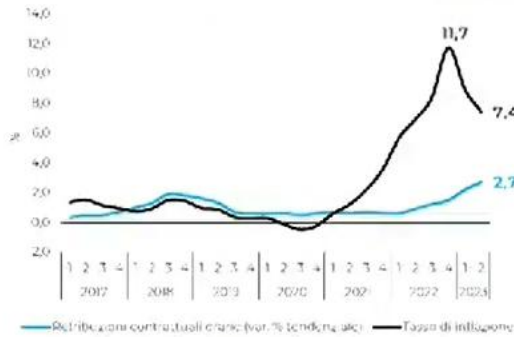


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Trading Economic

SI RIDUCE IL POTERE D'ACQUISTO DELLE FAMIGLIE



PERDITA DI POTERE DI ACQUISTO: EVOLUZIONE DELLE RETRIBUZIONI DA LAVORO DIPENDENTE RISPETTO ALL'INFLAZIONE (valori %)



-9,6%

la differenza tra inflazione e aumenti salariali a fine 2022

TASSO EURIBOR A 3 MESI E TASSO EURIRS A 20 ANNI (valori %)



La BCF ha adottato **misure restrittive di politica monetaria** per contrastare i continui aumenti dell'inflazione.

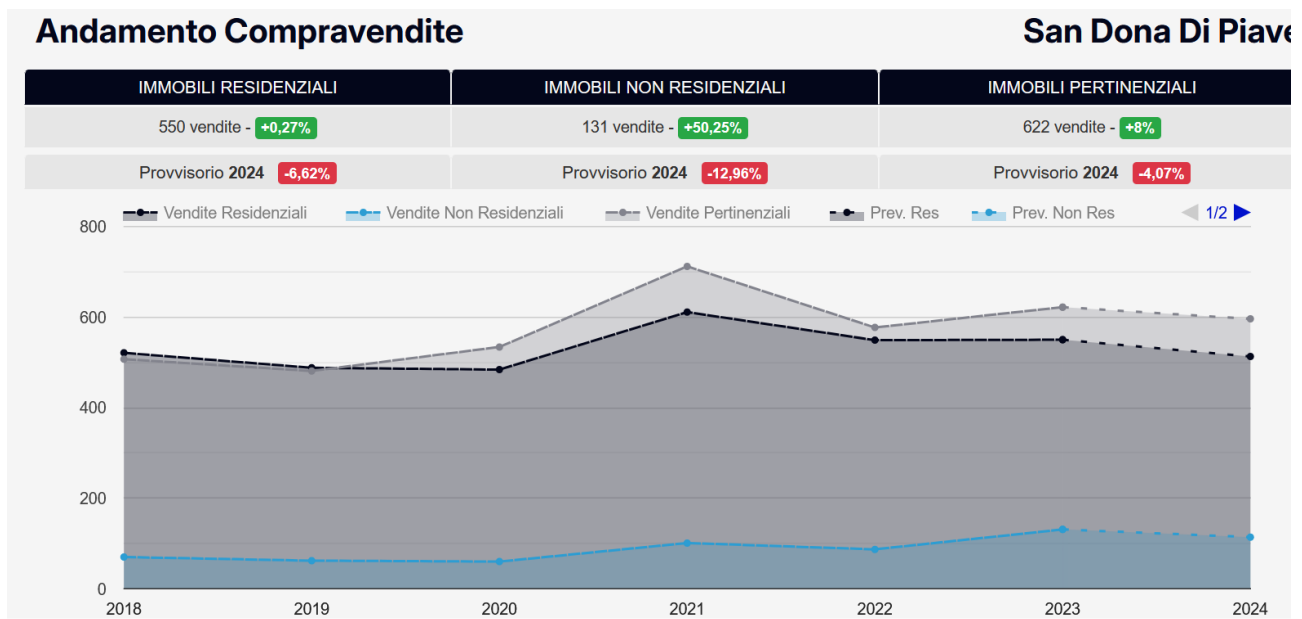
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT e BCE

www.informaticitalia.it
Canale informativo

Fonte: Report Nomisma dicembre 2023

ANDAMENTO DI MERCATO COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE

Per quanto concerne l'andamento delle vendite nel Comune di San Donà si segnala un andamento leggermente positivo delle vendite di immobili non residenziali (negozi - laboratori - uffici - fabbricati commerciali) con una previsione di decrescita del -12,96% .





Di seguito si segnala lo storico delle compravendite per tipologia non residenziale dal 2018 all'ultima rilevazione.

| Storico Compravendite Non Residenziali | | | | | | | | | San Dona Di Piave | |
|--|-------------------|--------|--------------------|-------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------------------|-------------------|--|
| Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia | | | | | | | | | | |
| Anno | Negozi Laboratori | Uffici | Magazzini Depositi | Alberghi Pensioni | Edifici Commerciali | Istituti di Credito | Capannoni Tipici | Capannoni Produttivi | Totale | |
| 2023 | 25 | 52 | 32 | 1 | 10 | 0 | 0 | 11 | 131 | |
| 2022 | 21 | 21 | 26 | 0 | 5 | 2 | 4 | 8 | 87 | |
| 2021 | 21 | 25 | 34 | 1 | 7 | 1 | 1 | 12 | 102 | |
| 2020 | 12 | 12 | 26 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 | 60 | |
| 2019 | 12 | 12 | 23 | 0 | 6 | 0 | 1 | 7 | 61 | |
| 2018 | 20 | 8 | 28 | 0 | 2 | 0 | 0 | 11 | 69 | |
| Media | 18 | 21 | 28 | 0 | 5 | 0 | 1 | 9 | 85 | |

Mentre nella zona oggetto di stima la quotazione rispetto alla media comunale è la seguente:

San Dona Di Piave (VE) ▶ Via Giorgione, 18 Cambia Indirizzo

Zona ▶ Capoluogo

| Posizione Zona | Tipologia Prevalente | Nr. abitazioni in Zona | centro principale |
|----------------------------------|---|--|-------------------|
| Centro | Abitazioni civili | N.R. (0% dello stock comunale) | San Don. di Piave |
| Livello quotazioni Residenziali | Livello quotazioni commerciali (negozi) | Livello quotazioni Pertinenziali (box) | |
| +6.17% (rispetto media comunale) | +10.73% (rispetto media comunale) | +2.11% (rispetto media comunale) | |

Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.

INDAGINE PREZZI MEDI

La sottoscritta ha analizzato l'andamento dei prezzi medi della zona in cui è sito l'immobile subject. Sono state utilizzate diverse piattaforme e database, in uso ai valutatori immobiliari e agli operatori del real estate, che analizzano il mercato fornendo dei report informativi con analisi di mercato, fornendo atti di compravendita nei quali gli immobili sono trasferiti per l'intero al 100% (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute

quote immobiliari) e per il diritto di proprietà (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.).

A10 – UFFICI

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

| Prezzo e Caratteristiche | A | B | C | D | E |
|--------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Data DAT | 11/2022 | 11/2021 | 10/2023 | 06/2021 | 12/2021 |
| Prezzo PRZ (€) | 71.000,00 | 116.000,00 | 90.000,00 | 35.000,00 | 80.000,00 |
| Sup.Cat.Tot. SUP (mq) | 70,00 | 154,00 | 155,65 | 45,00 | 50,00 |

| | | | | | |
|-------------|----------|--------|--------|--------|----------|
| pMED (€/mq) | 1.014,29 | 753,25 | 578,22 | 777,78 | 1.600,00 |
|-------------|----------|--------|--------|--------|----------|

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 944,71 \quad \text{Arrotondabile ad € 900}$$

10. METODO DI VALUTAZIONE

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

Il Valore di mercato edificio dell’immobile, classificato in oggetto, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato immobile = [Stima a MCA] - [eventuali Costi non conformità]

Si precisa che la scrivente ha ritenuto opportuno applicare il sopracitato criterio estimativo perché, dopo aver condotto un’attenta indagine atta a conoscere il mercato e l’immobile, analizzando: gli stock esistenti per mezzo del portale StimatrixCity®, i dati delle compravendite riportate sul portale delle Agenzia delle Entrate e le offerte di mercato in vendita e affitto ed in asta, sono stati rinvenuti beni immobili comparabili che di seguito verranno illustrati.

ANALISI DI MERCATO

E’ stata condotta un’attenta analisi di mercato, relativa ad immobili recentemente compravenduti nel medesimo Foglio catastale n. 51 e fogli vicini nel Comune di San Donà di Piave.

E’ stata verificata la presenza di dati di compravendite utilizzando: il portale StimatrixCity® e i dati delle compravendite immobiliari dell’Agenzia delle Entrate. Sono inoltre stati contattati agenti immobiliari sulla zona in cui è ubicato il bene di stima. Dall’analisi di mercato sono state riscontrate compravendite in un lasso temporale recente, precisamente dal gennaio 2019 – novembre 2024, reperendo 3 comparabili la medesima


categoria catastale del bene oggetto della presente valutazione, A/10 Uffici e studi privati comprensivi, ove possibile, box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse.

I comparabili sono relativi, inoltre, ad immobili, collocati in prossimità del subject, con caratteristiche dimensionali e distribuzione simile al subject per quanto possibile.

COMPARABILI


COMPARABILE A – Immobile uso ufficio – Via Mario Rorato

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave (VE) Fg 51 – Part 24

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Tipo di dato | Compravendita |  |
| Descrizione | Immobile | |
| Destinazione | Ufficio | |
| Categoria catastale | A/10 | |
| Superficie SUP Superficie garage | 195 mq | |
| Fonte dato | Agenzia delle Entrate | |
| Data atto | Dicembre 2023 | |
| Prezzo compravendita | 145.000 Euro | |


COMPARABILE B – Immobile uso ufficio – Via Carlo Vizzotto

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave (VE) Fg 33 – Mapp. 300

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Tipo di dato | Compravendita |  |
| Descrizione | Ufficio | |
| Destinazione | Ufficio | |
| Categoria catastale | A/10 | |
| Superficie SUP Superficie autorimesse/posto auto | 132 mq 43 mq | |
| Fonte dato | Agenzia delle Entrate | |
| Data atto | Ottobre 2023 | |
| Prezzo compravendita | 90.000,00 Euro | |

COMPARABILE C – Immobile uso ufficio – Via Giovanni Cimabue

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave (VE) Fg 55 – Mapp. 927

| | | |
|-----------------------------|-----------------------|---|
| Tipo di dato | Compravendita |  |
| Descrizione | Ufficio | |
| Destinazione | Ufficio | |
| Categoria catastale | A/10 | |
| Superficie SUP | 132 mq | |
| Fonte dato | Agenzia delle Entrate | |
| Data atto | Dicembre 2023 | |
| Prezzo compravendita | 125.000,00 Euro | |

Si precisa che le foto relative ai comparabili sono indicative della posizione e sono state reperite per mezzo del sito Google Maps.

11. VALUTAZIONE

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

Stima MCA

CARATTERISTICHE

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.
Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Prezzo (P):** è il valore economico di un immobile espresso in moneta corrente in un dato tempo e luogo.
Unità di misura: Euro - €
- **Superficie principale (S1):** la superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.
Unità di misura: mq;
- **Superficie posto auto (S.PAUT):** è una superficie secondaria relativa posto auto scoperto all'interno o all'esterno di un garage comune in cui parcheggiare una o più auto e contribuisce alla

determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: mq;

12. TABELLA DATI

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

| PREZZO E CARATTERISTICHE | COMPARABILE | | | SUBJECT |
|--|--------------|-------------|--------------|---------|
| | A | B | C | |
| PREZZO | 145.000,00 € | 90.000,00 € | 125.000,00 € | |
| DATA (MESI FA) - DAT | 12 | 14 | 12 | 0 |
| SUPERFICIE SIL (mq) PRINCIPALE - S1 | 195,00 | 132,00 | 132,00 | 95,19 |
| SUPERFICIE POSTO AUTO ESTERNO (mq) - S | 0,00 | 43,00 | 0,00 | 65,15 |
| SUPERFICI COMMERCIALI | 195 | 140,6 | 132 | 108,22 |

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = -0,8 \%$ indice mercantile

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della caratteristica superfici principale S1 è definito dal rapporto tra il prezzo di vendita dell'immobile e la sua superficie commerciale. Ai fini del calcolo si utilizza il valore minimo dei prezzi marginali della S1 dei comparables.

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Secondarie (P.EST)

Il prezzo marginale delle caratteristiche relative alla Superfici Secondarie (posto auto, balconi, terrazza, vani accessori e garage) è definito dal rapporto tra il prodotto della S1 minima e il rapporto mercantile della superficie secondaria considerata.

Nello specifico i rapporti mercantili considerati come da DPR 138/98 – e dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" pubblicate all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Di seguito si riportano:

| | RAPPORTO MERCANTILE |
|---|---------------------|
| SUPERFICIE SIL (mq) PRINCIPALE | 1 |
| SUPERFICIE SCOPERTA ESTERNA – POSTO AUTO (mq) – P.EST | 0,2 |

ANALISI PREZZI MARGINALI

| PREZZO E CARATTERISTICHE MARGINALI | COMPARABILE | | |
|---|-------------|-----------|-----------|
| | A | B | C |
| PM DATA (MESI FA) Prezzo vendita * (-iDAT/12) | - 96,67 € | - 60,00 € | - 83,33 € |
| PM SUPERFICIE SIL (mq) PRINCIPALE Prezzo vendita immobile / Sup. commerciale | 743,59 € | 640,11 € | 946,97 € |
| PM SUPERFICIE SIL (mq) PRINCIPALE DA CONSIDERARE | 640,11 € | 640,11 € | 640,11 € |
| PM SUPERFICI ESTERNE POSTO AUTO (mq) Prezzo marginale sup. princ. minima * rapp mercantile sup. EST | 128,02 € | 128,02 € | 128,02 € |

13. TABELLA DI VALUTAZIONE

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject - S) e l'immobile di confronto, (Comparabile – C) indicati con le lettere A, B e C.

| PREZZO E CARATTERISTICHE | COMPARABILE | | |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|
| | A | B | C |
| PREZZO | 145.000,00 € | 90.000,00 € | 125.000,00 € |
| DATA (MESI FA) (Data S - Data C)x Prezzo Marginale Data | 1.160,00 € | 840,00 € | 1.000,00 € |
| SUPERFICIE SIL (mq) PRINCIPALE (Sup. Princ. S - Sub. Princ. C)xPM Sup. Princ. | -63.889,76 € | -23.562,59 € | -23.562,59 € |
| SUPERFICIE POSTO AUTO ESTERNO (mq) (Sup. Posto Auto S - Sub. Posto AutoC)xPM Posto Auto | 8.340,68 € | 2.835,70 € | 8.340,68 € |
| TOTALI | 90.610,92 € | 70.113,12 € | 110.778,09 € |

| | |
|--|--------------------|
| VALORE SUBJECT (media VA VB VC VD) | 90.500,71 € |
| VALORE SUBJECT arrotondato | 90.500,00 € |

14. DETERMINAZIONI OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

Si precisa che a seguito dell'accesso agli atti e del reperimento delle planimetrie catastali l'immobile presenta delle lievi difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato.

Le stesse vengono ampiamente dettagliate al Capitolo 4: "DUE DILIGENCE – VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA"

Premesso quanto esposto in precedenza non è possibile definire con esattezza i costi per la regolarità edilizia-urbanistica del bene in oggetto. Si rimanda a futura verifica tecnica, a carico del futuro assegnatario, per la redazione di un progetto di un aggiornamento delle planimetrie catastali e dello stato autorizzato depositato presso il Comune di San Donà (VE).

Ne consegue che la sottoscritta stima un costo dell'eventuale pratica pari a 500 Euro (cinquecento,00 Euro).

Tale importo verrà sottratto al valore di stima dell'immobile definito al capitolo precedente.

15. LIMITI DELLA PRESENTE STIMA

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dalla _____, nonché da quanto reperito e fornito dai tecnici e conservato presso l'archivio del Comune di San Donà di Piave; né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Si rammenta che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dall'eventuale acquirente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Si precisa inoltre che nel presente rapporto di stima si sono assunte le seguenti ipotesi:

- non è stata condotta un'approfondita analisi dello stato degli impianti. Si suggerisce un eventuale verifica degli impianti da parte dell'aggiudicatario.
- qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione,
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali, problemi statici che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;
- non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati dal committente. In particolare, per quanto riguarda le ipoteche, si rimanda alle verifiche che dovranno essere svolte in sede di eventuale alienazione.

16. CONCLUSIONI

Ufficio e scoperto esclusivo adito a parcheggio – via Giorgione n.18 – San Donà di Piave (VE)

Concludendo, in riferimento a quanto sopra descritto, la sottoscritta, in esito al mandato conferitole, stabilisce che il più probabile valore di stima dell'immobile via **Giorgione n.18 – San Donà di Piave - Venezia (VE)** e censito al **N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave (VE)** Foglio 51- mappale 208, subalterno 9è di **90.000,00 €** (novantamila/00 Euro).

Data 28.10.2024

Il Perito

Arch. Iunior Roberta Pasqualetto



17. ALLEGATI

1. Estratto PI e Legenda
2. Estratto NTO
3. Visura storica
4. Planimetria catastale
5. Ispezione ipotecaria per immobile
6. Dichiarazione di abitabilità
7. Concessione edilizia n.377 del 1987
8. DIA Prot. 20504/1999 per modifiche interne
9. Atto di donazione
10. Licenza di abitabilità
11. Documentazione fotografica

**ALLEGATO N.1:
ESTRATTO PRG E LEGENDA**

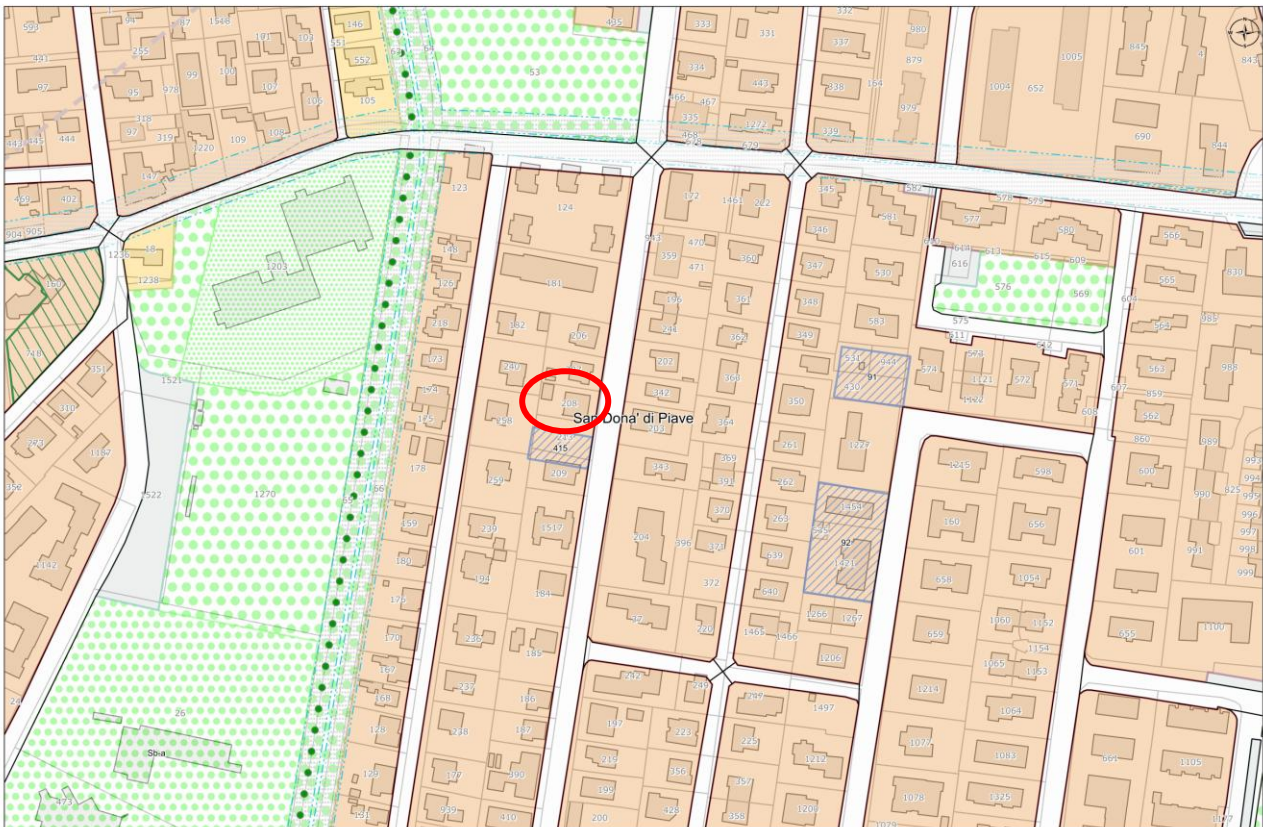
**UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
ADIBITO A PARCHEGGIO**

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n.18

così censito

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9



- P.I.
- SISTEMA INSEDIATIVO
 - Zona A1
 - Zona A2
 - Zona A3
 - Zona B1
 - Zona B2
 - Zona C1
 - Zona C2
 - Lotti liberi
 - Limiti di massimo inviluppo
 - Ambiti di Riqualificazione Urba.
- SISTEMA PRODUTTIVO
 - Zona D1.1
 - Zona D1.2
 - Zona D1.3
 - Zona D2
 - Ambito SUAP

- N** Insedimenti produttivi in zon...
- M** Impianti per la distribuzione d...
- A** Parchi Commerciali
- N** Distretto del commercio
- A** Aree interessate da provvedim...
- MODALITA' ATTUATIVE**
 - N** Progetto Norma
 - A** Piano Urbanistico Attuativo
 - N** Strumento Urbanistico Attuati...
 - N** Piano di Recupero
 - N** Comparto
 - N** Unità Minima di Intervento (U...
- AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O ...**
 - "Sa"** Aree per l'istruzione
 - "Sb"** Aree per attrezzature
 - "Sc"** Aree a parco, gioco e sport
 - "Sb"** Aree per attrezzature
 - "Sc"** Aree a parco, gioco e sport
 - "Sd"** Aree per parcheggi
- Zone F**
 - "F1"** Attrezzature per l'istru...
 - "F2"** Attrezzature sanitarie ...
 - "F3"** Discarica controllata
 - "F4"** Ambiti di formazione ...
 - "F5"** Impianti militari

Classificazione sismica (classe n 3): Risultati

+ INSERISCI NUOVO

+ LAYER TEMPORANEO

| Denom | RifLegis |
|--|----------------------------|
|  Classificazione sismica (classe n 3) | art.10 del D.Lgs.. 42/2004 |

| Limite dei centri abitati: Risultati | | | + | + | × | |
|--------------------------------------|----------|-------------------|---|-----------------|---|------------------|
| | | | + | INSERISCI NUOVO | + | LAYER TEMPORANEO |
| | N_AreaCA | Denom | | | | |
| ☰ | 19 | San Donà di Piave | | | | |

> Filtri

| Zona B2: Risultati | | | + | + | × | |
|--------------------|-----|------|---|-----------------|---|------------------|
| | | | + | INSERISCI NUOVO | + | LAYER TEMPORANEO |
| | UMS | Zona | | | | |
| ☰ | 204 | B2 | | | | |

> Filtri

**ALLEGATO N.2:
ESTRATTO NTO**

**UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
ADIBITO A PARCHEGGIO**

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n.18

così censito

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9

9. In ogni caso, anche per gli interventi disciplinati con Scheda Urbanistica, dovranno essere garantiti gli standard minimi di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste, per la S.n.p. aggiuntiva rispetto a quella esistente, sulla base della S.n.p. effettivamente realizzata in sede attuativa.

10. Relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché per la distanza minima dai confini e dalla strada, per gli edifici esterni alle Unità minime di Intervento soggette a scheda urbanistica, si applica il disposto di cui al precedente art. 6.

11. L'altezza massima degli edifici esterni alle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica non può superare l'altezza dell'edificio di carattere storico testimoniale adiacente più alto.

12. All'interno della zona A possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457.

13. Qualora il soggetto attuatore di interventi localizzati all'interno dell'ambito del "centro urbano", come individuato negli elaborati grafici, e definito da via Eraclea, via Zane, via Nazario Sauro, via Garibaldi, via Gorizia, via Dante, via Jesolo, e disciplinati mediante Strumento Urbanistico Attuativo, si impegni, mediante convenzione con il comune, a vincolare a destinazione residenziale almeno il 75% della S.n.p. massima ammissibile, destinandone almeno il 50% ad E.R.P., lo Strumento Urbanistico Attuativo utilizzato sarà assunto d'iniziativa pubblica, beneficiando di un incremento del 15% della S.n.p. prevista.

Art. 37

Zone "B"

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune.

3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti esterni agli ambiti strategici di riqualificazione urbana di cui al successivo comma 13, nonché agli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti norma: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,80 mq/mq.

6. Nei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono consentiti interventi di nuova edificazione all'interno dei limiti di massimo inviluppo, quando riportati negli elaborati grafici di piano, nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima).

7. L'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione delle aree comprese nei perimetri delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti Norma, sono quelle contenuti nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui al comma precedente ed ai commi successivi. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 10 metri; la distanza tra pareti non finestrate non deve essere inferiore a 3 metri.

8. Le superfici fondiarie con edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., esterne agli «ambiti strategici di riqualificazione urbana» di cui al successivo comma 12, agli «ambiti di integrità ambientale» di cui al successivo comma 14, nonché agli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica, dei comparti obbligatori e dei Progetti norma, possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non è inferiore a mq 600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,5 mq/mq., con un minimo di mq 600. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,5 mq/mq non potendosi computare ai fini edificatori la superficie residenziale eccedente il lotto minimo.

9. In tutte le zone "B" il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4, in caso di costruzioni non in aderenza, è pari a ml. 3,00.

10. All'interno delle zone di degrado come individuate nelle tav. 13.3 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero è sempre consentito il recupero del volume esistente ovvero l'utilizzo di un indice territoriale di zona pari a 0,8 mq/mq. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire gli standard minimi di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste.

11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, limitatamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, alla distanza dai confini e dalla strada, si applica il precedente art. 6.

12. All'interno degli «ambiti strategici di riqualificazione urbana», come individuati nella tav. 13.3 di cui alla lettera f) del precedente art. 1, se non diversamente prescritto da specifica scheda urbanistica, sono ammessi tutti gli interventi di cui al comma 4 del precedente art. 4, sulla base di un indice di edificabilità fondiaria di 0,8 mq/mq. Gli interventi, da attuarsi anche mediante comparto, dovranno rispettare gli allineamenti edificatori precostituiti lungo

strada, ovvero autorizzati dal Dirigente anche in assenza di S.U.A., sulla base di quanto prescritto, in relazione alla distanza minima dalla strada, dalla classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*.

13. All'interno degli «ambiti strategici di riqualificazione urbana», negli interventi di ampliamento o di nuova costruzione dovranno essere garantiti gli standard minimi di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste, per la S.n.p. aggiuntiva rispetto a quella esistente, sulla base della S.n.p. effettivamente realizzata in sede attuativa.

14. Negli elaborati grafici di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati individuati specifici «ambiti di integrità ambientale», che richiedono l'applicazione di un vincolo paragonabile a quello ambientale, ma senz'altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia. All'interno di tali ambiti non si applica il disposto del precedente comma 8; i lotti esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., edificati o non edificati, non possono essere frazionati ai fini edificatori. Entro tali ambiti non è ammessa nuova edificazione ed è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, nonché del patrimonio arboreo e arbustivo

15. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, nonché negli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica, dei Comparti obbligatori e dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

16. All'interno delle zone B, comprese nell'area urbana del Capoluogo all'interno della viabilità di interconnessione territoriale denominata Grande Anello, è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi di cui ai precedenti art. 19 e 28, con le modalità ivi precisate.

17. Qualora il soggetto attuatore di interventi localizzati all'interno dell'ambito del "centro urbano", come individuato negli elaborati grafici, e definito da via Eraclea, via Zane, via Nazario Sauro, via Garibaldi, via Gorizia, via Dante, via Jesolo, e disciplinati mediante Strumento Urbanistico Attuativo, si impegni, mediante convenzione con il comune, a vincolare a destinazione residenziale almeno il 75% della S.n.p. massima ammissibile, destinandone almeno il 50% ad E.R.P., lo Strumento Urbanistico Attuativo utilizzato sarà assunto d'iniziativa pubblica, beneficiando di un incremento del 15% della S.n.p. prevista.

**ALLEGATO N.3:
VISURA PER IMMOBILE**

**UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
ADIBITO A PARCHEGGIO**

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n.18

così censito

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/12/2023
Ora: 17:22:15
Numero Pratica: T281709/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2023

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**
Foglio **51** Particella **208** Subalterno **9**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.661,70**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/10⁹**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA GIORGIONE n. 18 Piano T

Dati di superficie: Totale: **103 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **103 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/02/2009 Pratica n. VE0037401 in atti dal 20/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4441.1/2009)

Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**
Foglio **51** Particella **208** Subalterno **9**

VARIAZIONE del 23/04/2008 Pratica n. VE0084416 in atti dal 23/04/2008 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 8248.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**
Foglio **51** Particella **208**

> **Indirizzo**

VIA GIORGIONE n. 18 Piano T

VARIAZIONE del 23/04/2008 Pratica n. VE0084416 in atti dal 23/04/2008 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 8248.1/2008)



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/12/2023
Ora: 17:22:15
Numero Pratica: T281709/2023
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.661,70
Zona censuaria 2,
Categoria A/10^{al}, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/02/2009
Pratica n. VE0037401 in atti dal 20/02/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4441.1/2009)
Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI
(D.M. 701/94)
Notifica effettuata con protocollo n. VE0096494 del
08/05/2009

> **Dati di superficie**

Totale: 103 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 103 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/04/2008, prot. n. VE0084416

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**ALLEGATO N.4:
PLANIMETRIA CATASTALE**

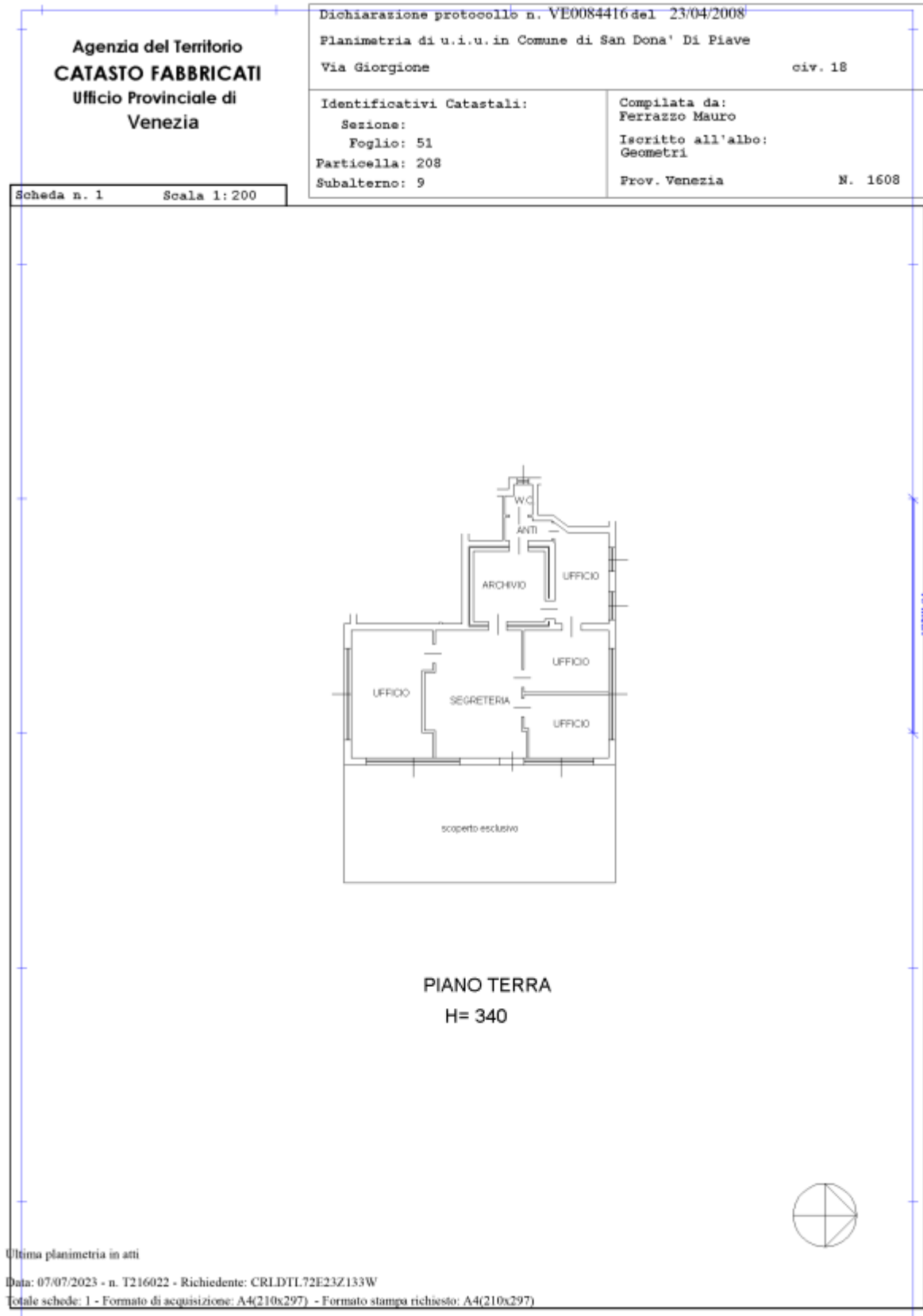
**UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
ADIBITO A PARCHEGGIO**

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n.18

così censito
N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9

Data: 07/07/2023 - n. T216022 - Richiedente: CRLDTL72E23Z133W



**ALLEGATO N.5:
ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE**

**UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
ADIBITO A PARCHEGGIO**

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n.18

così censito

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9



Direzione Provinciale di VENEZIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 20/12/2023 Ora 17:32:26
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per immobile
 Motivazione VERIFICA

Ispezione n. T284824 del 20/12/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 51 - Particella 208 - Subalterno 9
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 20/12/2023

Elenco immobili

Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE) Catasto Fabbricati
 1. Sezione urbana - Foglio 0051 Particella 00208 Subalterno 0009

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 10903 Registro Generale 17749
 Pubblico ufficiale DE MEZZO PIETRO MARIA Repertorio 407591/61531 del 07/05/2008
 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 15/01/2009 - Registro Particolare 198 Registro Generale 1352
 Pubblico ufficiale DE MEZZO PIETRO MARIA Repertorio 409156/62427 del 22/12/2008
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1607 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE del 18/01/2010 - Registro Particolare 283 Registro Generale 1589
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA-SEZ.DISTAC. S.DONA' DI PIAVE Repertorio 899 del 15/12/2009
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 152 del 16/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 2202 del 12/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 4517 del 01/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1608 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 4830 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/12/2023 Ora 17:32:26
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T284824 del 20/12/2023

per immobile

Motivazione VERIFICA

Richiedente PSQRRT per conto di PSQRRT85E48L736R

4. ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1515 Registro Generale 8069
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1047/2011 del 03/03/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1609 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1516 Registro Generale 8070
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1048/2011 del 03/03/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1610 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 28/06/2012 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 18461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2480 del 19/06/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1611 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 31/03/2014 - Registro Particolare 1042 Registro Generale 7816
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 467 del 08/11/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1612 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 04/04/2018 - Registro Particolare 1760 Registro Generale 10722
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA SEZ. DIST. DI SAN DONA' DI P. Repertorio 361 del 14/06/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4520 del 01/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1614 del 05/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 4833 del 07/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. TRASCRIZIONE del 27/01/2022 - Registro Particolare 1787 Registro Generale 2422
Pubblico ufficiale VENEZIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 582216/88888 del 24/01/2022



Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 20/12/2023 Ora 17:32:26
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T284824 del 20/12/2023

per immobile

Motivazione VERIFICA

Richiedente PSQRRT per conto di PSQRRT85E48L736R

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 6893 Registro Generale 9230

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 23/2023 del 23/02/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA AI SENSI

ARTT. 268 E SS. CCI

Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO N. 6 :
DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ
C.E. 377 del 1987
C.E. 326 del 1997

UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
ADIBITO A PARCHEGGIO

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n.18

così censito
N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9

MARCA
DA
BOLLO



Pratica N. 377/87

PROT. N. 4702/12342

COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE

(Provincia di Venezia)

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 24.5.1988 dell'Ufficiale Sanitario
 Sig. Dott. Renzo Franco e in data 18.5.1988
 dell'Ingegnere Capo del Comune Sig. Tecnico Comunale a ciò delegato, dai quali risulta
 che la (1) modifiche interne della casa (2) negozio esistente
 di proprietà del Sig. _____
 sita in S. Donà di Piave Via Giorgione N. _____
 Foglio 51 Mappale 208
 composta di N. 1 vani utili e N. 5 vani accessori, confine con (3)

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 10.11.1987 ai sensi
 dell'art. 220 del T.U. Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal
 Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono
 altre cause di insalubrità;

Visti gli articoli 221 e 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

Visti gli articoli 144 del locale Regolamento d'igiene;

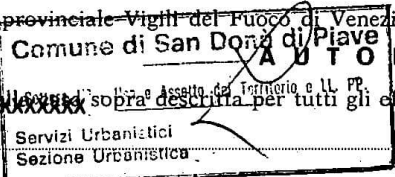
Visto il certificato di collaudo delle opere in c.a., depositato all'Ufficio del Genio Civile di Venezia
 il _____ al n. _____
 ai sensi dell'art. 7 della Legge 5 Novembre 1971, n. 1086; che autorizza l'uso delle opere in conglome-
 rato cementizio, a norma dell'art. 4 del R.D. 16-11-1939 n. 2229 e dell'art. 7 della Legge 5 novembre
 1971, n. 1086;

Vista la bolletta postale n. _____ in data _____ comprovante il
 pagamento della prescritta tassa di cc. gg.;

Visto il verbale di collaudo dell'impianto di sollevamento acqua potabile (autoclave) del Consorzio
 Acquedotto « Basso Piave » n. _____ in data _____;

Visto il certificato di prevenzione incendi n. _____ in data _____
 del Comando provinciale Vigili del Fuoco di Venezia;

agibilità _____
 l'abitabilità dell'opera sopra descritta per tutti gli effetti di legge da oggi



IL SINDACO

Dalla Residenza Municipale, li 26.5.1988

(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modificazioni. - (2) Urbane o rurale. - (3) Indicare 3 confmi.



RICEVUTA N. 880
DEL 06/06/99

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE

(Decorata con Croce al Merito di Guerra e con medaglia d'Argento al Valor Militare)

- ~~UFFICIO TECNICO~~
PROVINCIA DI VENEZIA

PRATICA N. 326/97

PROT. N. 2827/3619 / (1019)

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

I L D I R I G E N T E

VISTA la domanda presentata in data 29.1.1999

VISTI gli atti d'Ufficio dai quali risulta, che le modifiche interne e prospettiche fabbricato di proprietà della ditta sito in San Donà di Piave Via Giorgione n.20 censito in Catasto al Fg .51 mapp.208 composta di n. 4 vani utili n. 5 vani accessori è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 4.12.1997 prot. n.26640/2525, fatti salvi eventuali vizi occulti o comunque ad arte occultati, ai sensi dell'art.220 del T.U. Leggi Sanitarie 27/7/1934 n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento Edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

VISTI gli articoli 221 e 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie sopra citate;

VISTO l'art. 144 del locale Regolamento di Igiene ;

VISTA la Legge n. 47/85;

VISTA la Legge Reg. n. 61/85;

VISTA la documentazione relativa all'accatastamento dell'edificio;

VISTE le dichiarazioni di conformità degli impianti di cui all'art. 5 della Legge 46/90;

VISTA la dichiarazione di conformità del Direttore dei Lavori redatta ai sensi del D.P.R. n. 425 del 22.4.1994 e documentazione allegata in data 22.12.1998

A U T O R I Z Z A

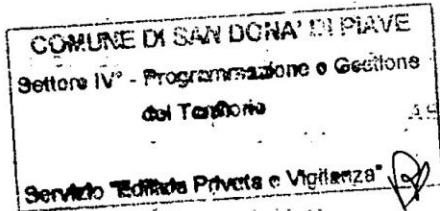
l'abitabilità del fabbricato sopra descritto per tutti gli effetti di legge da oggi, SOLO PER ALLOGGIO AL PRIMO PIANO

li, 20.5.1999

IL DIRIGENTE IV SETTORE
arch. Carla Rachello

E T N S

AS/nc



ALLEGATO N. 7:

C.E. 377 del 1987

C.E. 326 del 1997

**UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
ADIBITO A PARCHEGGIO**

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n.18

così censito

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9



CITTA' DI SAN DONA' DI PIAVE

PROVINCIA DI VENEZIA

PROT. N. 22510

San Donà di Piave, li 10.11.1987

PRATICA EDILIZIA N. 377

AUTORIZZAZIONE

per l'esecuzione di opere di trasformazione Urbanistica e/o edilizia del territorio.

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 16.10.1987 del Sig. _____

in qualità di proprietaria
domiciliato in S. Donà di Piave Via Giorgione n. _____ diretta ad ottenere

l'autorizzazione per eseguire delle modifiche al p.t. con adeguamento igienico-sanitario (ricavo di un secondo bagno)

in questo Comune su terreno censito in catasto ai seguenti estremi: Foglio 51

Mappale n. 208 sito in Via Giorgione

- VISTI i disegni e tipi planimetrici allegati alla domanda stessa;
- SENTITO il parere favorevole dell'U.L.S.S.;
- UDITA la relazione del Tecnico Comunale;
- SENTITO il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia in data 4.11.1987 ~~10.11.1987~~;
- VISTI i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;
- VISTA la Legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- VISTA la Legge Regionale 1-9-1972, n. 12 e successive;
- VISTA la Legge 28-1-1977, n. 10;
- Vista la Legge Regionale 5-3-1985, n. 24;
- VISTA la Legge 28-2-1985, n. 47 e successive modifiche;
- VISTA la Legge Regionale 27-6-1985, n. 61;

- VISTO il C.C., libro terzo, proprietà Edilizia;
- VISTO il Regolamento Generale per l'Igiene del lavoro, approvato con R.D. 14-4-1927, n. 530;
- VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 292 in data 05.12.1986 relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione;

RILASCIA AUTORIZZAZIONE

al Sig. / alla Ditta XXXXXXXXXX

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e polizia urbana e rurale, in conformità al progetto presentato che si allega come parte integrante

del presente atto e secondo le migliori regole dell'arte perchè la costruzione riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè in particolare sotto l'osservanza delle prescrizioni qui di seguito riportate:

- 1) Deve essere versato, nei modi stabiliti, il contributo di autorizzazione di cui al regolamento di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 12/05/1998.
- 2) E' fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi della presente autorizzazione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua), alle quali si fa richiesta per allacciamenti;
- 3) Devono essere salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi nonchè le disposizioni in materia emanate o emanande dello Stato, della Regione Veneto, del Comune;
- 4) La presente concessione comporta, da parte della ditta autorizzata, l'obbligo di esecuzione di tutte le opere e di tutte le rifiniture indicate nei disegni di progetto, senza alcuna modifica, omissione od aggiunta;
- 5) L'esecutore dei lavori non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed evitare, per quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire delle esecuzioni di altre opere;
- 6) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici;
- 7) Per eventuali occupazioni di aree pubbliche o ad uso pubblico dovrà essere richiesta apposita autorizzazione al Sindaco.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, su richiesta della Amministrazione Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 8) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti di servizio pubblico, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve dare contemporaneamente avviso alle imprese o Enti proprietari per i provvedimenti del caso;
- 9) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita dell'Ufficio Tecnico prima di dar corso agli scavi di fondazione per la consegna dei punti fissi di linea e di livello;
- 10) Tutti gli scarichi provenienti dai gabinetti o dai lavandini debbono essere immessi in idonee vasche di trattamento come previsto nei disegni di progetto e dalle norme vigenti. L'allacciamento alla fognatura comunale, ove possibile e fatte salve le disposizioni di Legge, 10-5-1976, n. 319, è soggetto a particolare autorizzazione;
- 11) L'intestatario dell'autorizzazione è tenuto a rendere noti l'inizio effettivo dei lavori, il raggiungimento della copertura nell'avanzamento degli stessi e l'ultimazione delle opere;
- 12) La presente autorizzazione è soggetta a decadenza se i lavori non vengono iniziati entro un anno dalla data di notifica della presente autorizzazione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio;
- 13) I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica della presente autorizzazione ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio. L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza dell'autorizzazione così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio;
- 14) La presente autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatta eccezione per i casi di decadenza previsti dalla legge 21-1-1977, n. 10 o per inadempimento delle clausole e degli impegni contenuti in atti d'obbligo o in convenzioni, e fatte salve le sanzioni previste dall'art. 15 della Legge stessa;
- 15) L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dell'autorizzazione in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio;
- 16) Durante l'esecuzione dei lavori, all'esterno del cantiere e visibile dalla pubblica via, deve essere installato un cartello indicante gli estremi dell'autorizzazione edilizia, i nomi dell'Impresa, del Direttore dei Lavori, del Progettista e della ditta intestataria;



usc. n. 39
del 11.02.98

CITTA' DI SAN DONA' DI PIAVE

Provincia di Venezia

San Dona' di Piave, li 04/12/1997

Prot N. 26640
Pratica n. 326/97

CONCESSIONE

per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistico/edilizia del territorio

VISTA la domanda in data 26/08/1997 della Ditta _____ residente a San Dona' di Piave (VE) in Via Giorgione n. 20 C.F./P.I _____, in qualita di proprietaria diretta ad ottenere la concessione per l'esecuzione di: **MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE DI UN FABBRICATO ESISTENTE** in questo Comune su terreno censito catastalmente ai seguenti estremi: foglio: 51 mappale: 208, in Via Giorgione;

Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda;

Visto il parere dell'U.L.S.S in data 01/10/1997;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico in data 18/11/1997;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 25/11/1997;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade Comunali;

Viste la Legge 17.08.1942, n.1150 e successive modificazioni;

Vista la Legge Regionale 01.09.1972 n. 12 e successive modificazioni;

Vista la Legge 28.01.1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale 05.03.1985, n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modifiche;

Vista la Legge Regionale 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche e integrazioni;

Vista la Legge 09.01.1989, n. 13, la Legge 08.03.1990, n. 46 e il DPCM 01.03.1991;

Visto il C.C. libro terzo Proprietà Edilizia;

Visto il Regolamento Generale per l'Igiene del Lavoro, approvato con R.D. 14.04.1927, n. 530;

Vista la deliberazione di Giunta Municipale n. 1543 in data 17.09.1992 relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e deliberazione di Giunta Municipale n. 1544 del 17.09.1992 relativa al costo di costruzione e deliberazione G.C. n. 970 del 24.10.1996;

Vista la deliberazione di C.C. n. 52 prot. 9938 in data 25.03.1997;

Vista la deliberazione di C.C. n. 832 in data 16.10.97 ai sensi art. 84 L.R. 61/85;

RILASCIATA LA CONCESSIONE

alla Ditta per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, igiene o polizia urbana e rurale, in conformita' al progetto presentato che si allega come parte integrante del presente atto e secondo le migliori regole dell'arte perche' la costruzione riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonche', in particolare, sotto l'osservanza delle prescrizioni qui di seguito riportate:

- 1) E' fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi della presente concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua), alle quali si fa richiesta per allacciamenti;
- 2) Devono essere salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi nonche' le disposizioni in materia emanate o emanande dallo Stato, dalla Regione Veneto, dal Comune;
- 3) La presente concessione comporta, da parte del Concessionario, l'obbligo di esecuzione di tutte le opere e rifiniture indicate nei disegni di progetto, senza alcuna modifica, omissione od aggiunta;
- 4) L'esecuzione di lavori non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o a cose ed evitare, per quanto possibile, gli incomodi a terzi;
- 5) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici;
- 6) In caso di occupazione di suolo pubblico, devra' essere richiesta apposita autorizzazione al Sindaco. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato, o anche prima su richiesta all'Amministrazione Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata oltre un certo tempo;
- 7) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti di servizio pubblico, deve usare ogni cautela per non danneggiarli o deve dare avviso agli Enti proprietari per i provvedimenti del caso;
- 8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita dell'Ufficio Tecnico prima di dar corso agli scavi di fondazione per la consegna dei punti fissi di linea e di livello;
- 9) Tutti gli scarichi provenienti da gabinetti o da lavabi debbono essere immessi in idonee vasche di trattamento come previsto nei disegni di progetto e dalle norme vigenti. L'allacciamento alla fognatura comunale, ove possibile e fatte salve le disposizioni di legge, e' soggetto a particolare autorizzazione;
- 10) Il titolare della concessione e' tenuto a rendere noti l'inizio effettivo dei lavori, il raggiungimento della copertura nell'avanzamento degli stessi e l'ultimazione delle opere;
- 11) Il titolare della concessione e' tenuto ad osservare le disposizioni del D.M. 01.12.1975 sulle norme di sicurezza degli impianti di riscaldamento nonche' le disposizioni della Legge 09.01.1991 n. 10 in materia di consumi energetici per usi termici degli edifici, nonche' ad osservare le norme e le disposizioni della Legge 08.03.1990 n. 46;
- 12) I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica della presente concessione e ultimati entro tre anni dalla data di inizio. L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio;
- 13) La presente concessione e' trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatta eccezione per i casi di decadenza previsti dalla Legge 21.01.1977, n. 10 o per inadempimento delle clausole o degli impegni contenuti in atti d'obbligo o in convenzione, e fatte salve le sanzioni previste dall'art. 15 della Legge stessa;
- 14) Il rilascio della presente concessione comporta l'obbligo, da parte del concessionario, di espletare presso il Genio Civile di Venezia, tutte le pratiche previste dalla Legge 05.11.1971, n. 1085 e successive modificazioni, che stabiliscono le norme per la costruzione ed il collaudo di opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso ed a struttura metallica;

- 15) Durante l'esecuzione dei lavori, all'esterno del cantiere e visibile dalla pubblica via, deve essere installato un cartello indicante gli estremi della concessione edilizia, il nome dell'impresa, del direttore dei lavori, del progettista e del concessionario;
- 16) La presente concessione è rilasciata salvo benessere da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Venezia;
- 17) E' fatto obbligo alla Ditta concessionaria ed ai suoi aventi causa di formulare a tempo debito proposte per le opere di rifinitura esterne con particolare riferimento alle tinteggiature e rivestimenti;
- 18) Prima dell'inizio dei lavori di costruzione della recinzione, la Ditta concessionaria deve chiedere al personale dell'Ufficio tecnico Comunale il sopralluogo per la consegna degli allineamenti;
- 19) Se richiesto, prima dell'inizio dei lavori deve essere presentato il preventivo parere favorevole del Comando Provinciale Vigili del Fuoco;
- 20) Deve essere versato, nei modi stabiliti, il contributo di concessione di cui alla deliberazione del C.C. N. 292 del 05.12.1986;
- 21) Eventuali richieste dichiarazioni e contestazioni sull'importo degli oneri e sulle modalità di pagamento non significa interruzione dei termini, questo al fine di evitare ai sensi della Legge 241/90 contestazioni con possibilità di ricorsi giudiziari

~~MONITORIA PRELIMINARE CONFERMA REATTO ESPLETIVO~~

Il Committente titolare della concessione, l'Assuntore e il Direttore dei lavori, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di Legge e dei Regolamenti Comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

Alla presente si allegano, in restituzione e debitamente vistati, due esemplari dei disegni presentati.

La presente concessione si intenderà decaduta quando le opere non siano iniziate entro un anno dalla data di notifica.

Dalla Residenza Municipale, li 04/12/1997

IL DIRIGENTE
IL DIRIGENTE 4° SETTORE
(R. Schiavo)

[Signature]



NC/nc

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo dal 26-2-98 al 11-3-98

San Donà di Piave, li _____



IL MESSO COMUNALE

N. 608 I.P.

Il sottoscritto, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, attesta che il presente atto è stato pubblicato all'Albo di questo Comune dal 26-2-98 al 11-3-98



IL SEGRETARIO GENERALE

San Donà di Piave, li 20 FEB. 1998

Comune di San Donà di Piave
Ufficio Notificazioni
REG. IL 20 FEB. 1998
CRONOLOGICO N. 762

L'originale della presente è stato oggi da me notificato alla Ditta alla residenza e domicilio, consegnandolo nelle mani

IL RICEVENTE



IL MESSO NOTIFICATORE

Registrato a San Donà di Piave, addi _____ n. _____ vol. _____

atti privati mod. II* - Esatto L. _____

IL PROCURATORE

**ALLEGATO N.8:
DIA PROT.20504/1999**

**UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
ADIBITO A PARCHEGGIO**

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n.18

così censito
N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9



105

Marca da bollo da E 20.000

Al Signor Sindaco del Comune di San Donà di Piave

23-06-99
pasqualetto

Oggetto: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

ai sensi e per gli effetti della Legge 662 del 23.12.1996 e Legge 135 del 23.05.1997.

SPAZIO RISERVATO AL PROT.

COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE

23 GIU. 1999

PROT. N. 20504

CAT. CLASSE FASC.

La Sottoscritta

ditta [redacted] in via [redacted]
 ditta [redacted] in via [redacted] c.f. [redacted]
 ditta [redacted] residente a [redacted] in via [redacted] c.f. [redacted]

Con la presente, denuncia l'inizio dell'attività edilizia descritta di seguito nella relazione asseverata a firma del tecnico abilitato.

Denuncia inoltre che i lavori avranno inizio in data [redacted]

Cordiali Saluti.

data 14/06/1999 la ditta [redacted] (firma)

DEL COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE
 PRESENTATA IN DATA 23/06/1999
 PROT. N. 20504
 ACCENTATA LA CONFORMITA' EDILIZIA IN DATA 12-08-99
 URBANISTICA CON LA PRESCRIZIONE CHE L'USO SIA COMMERCIALE
 IL DIRIGENTE DEL SETTORE Arch. [redacted]

RELAZIONE ASSEVERATA

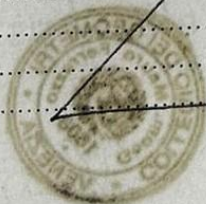
OGGETTO: Intervento di (art. 2 comma 60)

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" non modifichino la destinazione d'uso;

RELAZIONE DETTAGLIATA DELLE OPERE

(la relazione può essere allegata a parte, purchè unita al presente foglio e regolarmente timbrata nel lembo di unione)

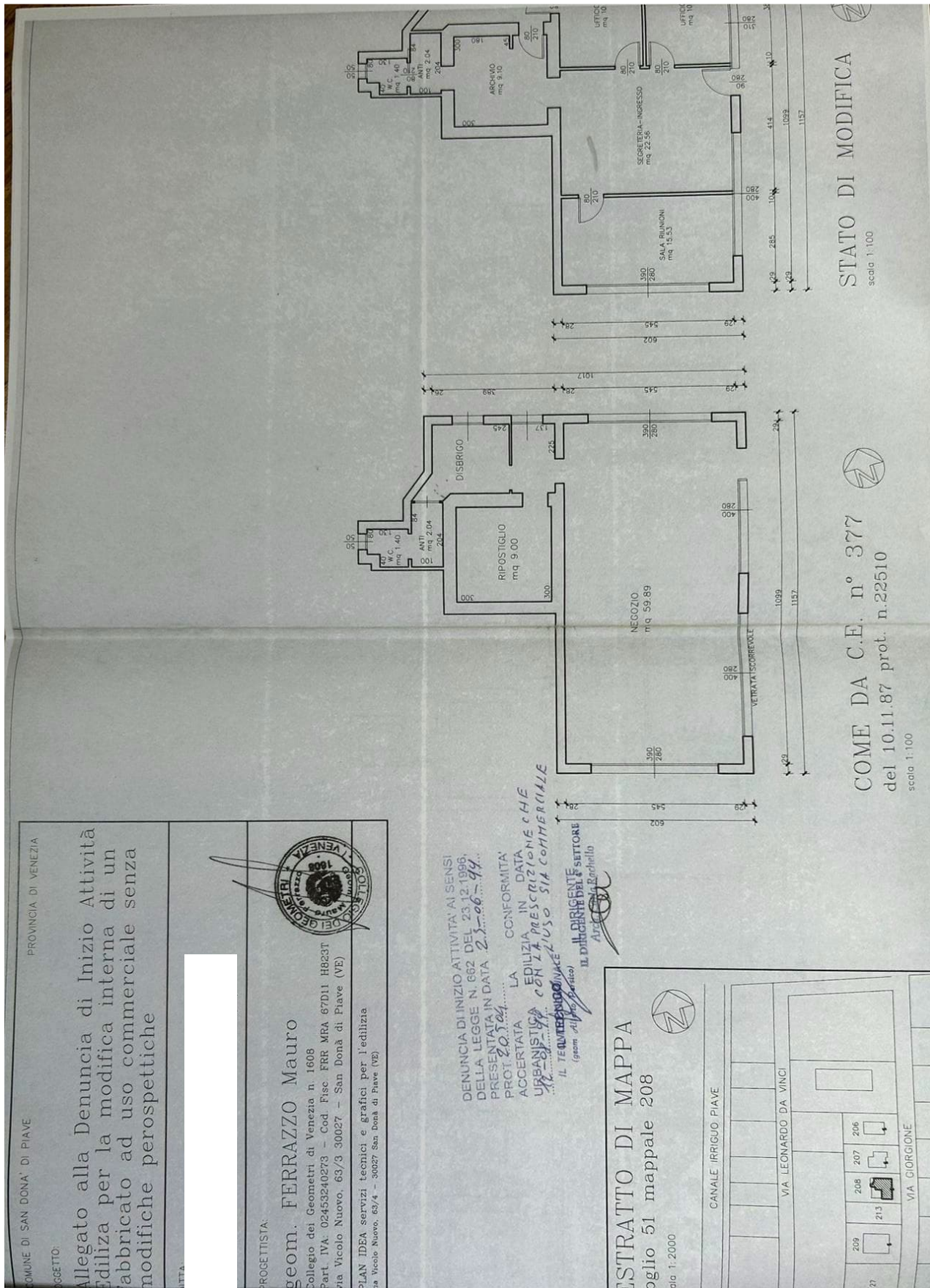
TRATTASI DI MODESTE MODIFICHE INTERNE A LOCALI ATTUALMENTE DESTINATI A NEGOZIO IN VIA GIORGIONE, 18 - PIANO TERRA. FG. 51 map. 208 sub. I LOCALI OGGETTO DI MODIFICA SONO CONFORMI A QUANTO AUTORIZZATO CON C.E. N° 377 DEL 10/11/87 e SUCCESSIVA VARIANTE DI PROT. 1691 IN DATA 29/02/88. LE MODIFICHE RICHIESTE NECESSITANO PER L'ADEGUAMENTO DEGLI SPAZI PER ATTIVITA' FUTURA SEMPRE COMMERCIALE, DI AGENZIA IMMOBILIARE. I LAVORI CONSISTONO NELLA REALIZZAZIONE IN LUOGO DI UN UNICO LOCALE, DI UFFICI COMMERCIALI, CON LA POSA IN OPERA DI TRAMEZZATURE INTERNE IN CARTON GESSO E QUINDI CON DIVERSA DISTRIBUZIONE LOGISTICA DEI PERCORSI. NON SONO PREVISTE MODIFICHE AGLI IMPIANTI ED AGLI SCARICHI ESISTENTI, NE' ALE QUOTE ALTIMETRICHE. I FORI ESTERNI (VETRINE) RIMANGONO INALTERATI NELLE LORO DIMENSIONI. VIENE PREVISTA LA MANUTENZIONE DEGLI INFISSI IN ALLUMINIO CON SOSTITUZIONE DEI VETRI E POSA DI VETROCAMERE IN MODO DA AUMENTARE IL GRADO DI PROTEZIONE TERMO-ACUSTICA. VIENE INOLTRE PREVISTA LA MESSA A NORMA DEI COMPONENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI CHE RICHIESTO, SENZA MODIFICHE SOSTANZIALI DEGLI STESSI.



14/06/1999

IL PROGETTISTA





COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE
 PROVINCIA DI VENEZIA
 OGGETTO:
 Allegato alla Denuncia di Inizio Attività
 Edilizia per la modifica interna di un
 fabbricato ad uso commerciale senza
 modifiche prospettiche

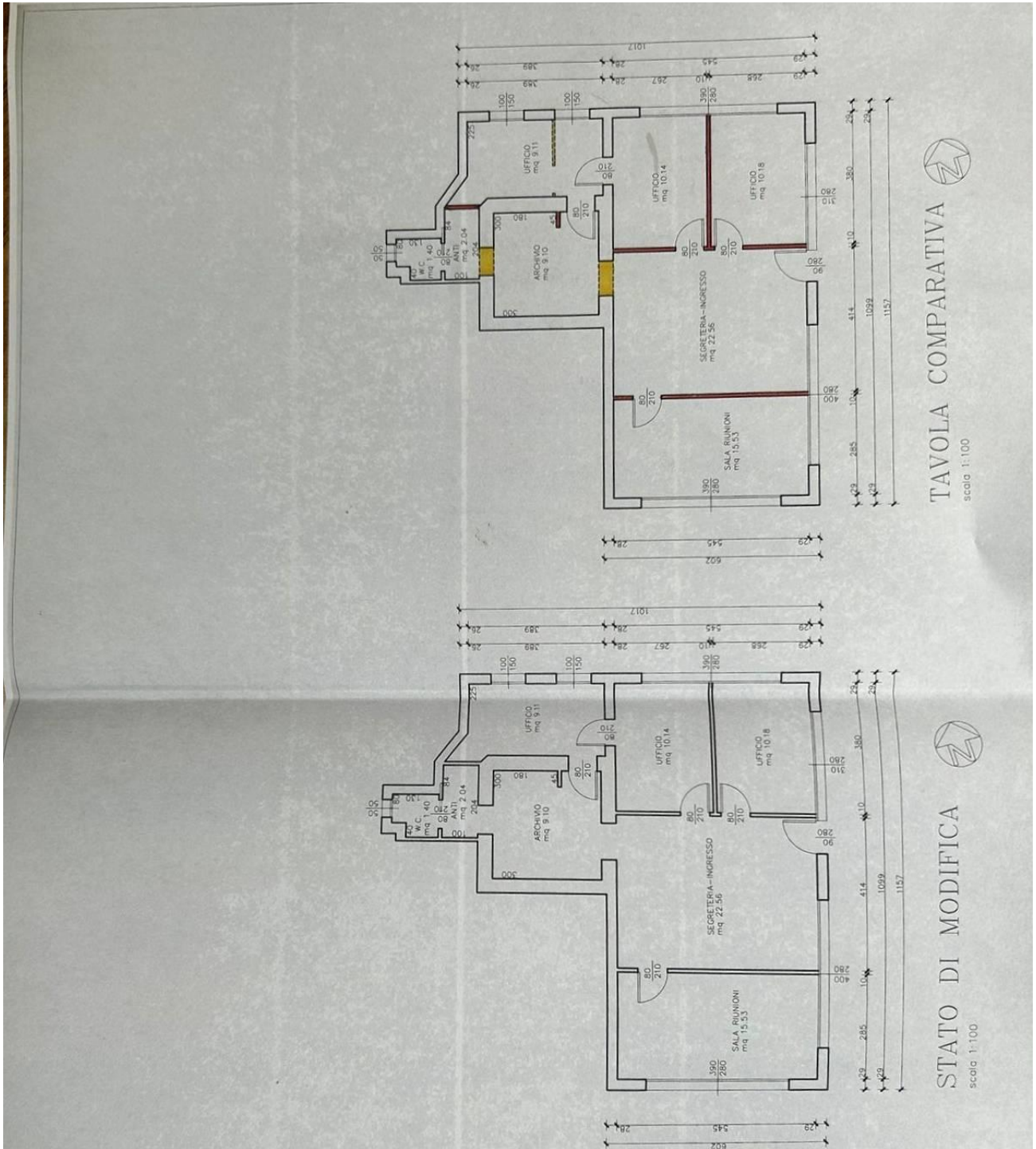
PROGETTISTA:
geom. FERRAZZO Mauro
 Collegio dei Geometri di Venezia n. 1608
 Part. IVA: 02453240273 - Cod. Fisc. FRR MRA 67D11 H823T
 via Vicolo Nuovo, 63/3 30027 - San Donà di Piave (VE)
 PLAN IDEA servizi tecnici e grafici per l'edilizia
 via Vicolo Nuovo, 63/4 - 30027 San Donà di Piave (VE)

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' AI SENSI
 DELLA LEGGE N. 662 DEL 23.12.1996,
 PRESENTATA IN DATA **23-06-99**
 PROT. **20304**..... LA CONFORMITA'
 ACCERTATA EDILIZIA IN DATA
18-08-99..... CON LA PRESCRIZIONE CHE
IL FABBRICATO DEVE AVERE UN USO SIA COMMERCIALE
IL TECNICO RESPONSABILE
(geom. Alberto Pasqualetto)
IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Arch. Paola Barchello)

ESTRATTO DI MAPPA
 foglio 51 mappale 208
 scala 1:2000
 CANALE IRRIGUO PIAVE
 VIA LEONARDO DA VINCI
 VIA GIORGIONE

STATO DI MODIFICA
 scala 1:100

COME DA C.E. n° 377
 del 10.11.87 prot. n.22510
 scala 1:100



**ALLEGATO N.9:
ATTO DI DONAZIONE**

**UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
ADIBITO A PARCHEGGIO**

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n.18

così censito

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9

| | |
|--|--|
| | n. 19/1; |
| | Codice Fiscale |
| | il quale dichiara di essere sposato e di agire in regime di |
| | separazione dei beni; |
| | |
| | |
| | |
| | la quale dichiara di essere sposata e di agire in regime di |
| | separazione dei beni. |
| | Detti comparenti, della cui personale identità io notaio sono |
| | certo, presenti le testimoni sopra indicate, convengono e sti- |
| | pulano quanto segue: |
| | - A - |
| | |
| | quali con animo grato accettano, e ringraziano, i seguenti be- |
| | ni: |
| | Comune di Caorle |
| | Catasto dei Fabbricati |
| | Foglio 34 (trentaquattro) mappali: |
| | 653 (seicentocinquantatre) subalterno 28 (ventotto), Largo Ve- |
| | rona n. 1, piano T, Cat. A/3, cl. 6, vani 4, R.C.E. 214,85; |
| | con assegnati millesimi 38,739 di comproprietà sulle parti co- |
| | muni e millesimi 41,336 per la piscina; |

| |
|---|
| 653 (seicentocinquantatre) subalterno 45 (quarantacinque), Largo Verona n. 1, piano T, Cat. C/6, cl. 1, mq. 13, R.C.E. 9,40; |
| con assegnati millesimi 1,284 di comproprietà sulle parti comuni; |
| 653 (seicentocinquantatre) subalterno 58 (cinquantotto), Largo Verona n. 1, piano S1, Cat. C/6, cl. 9, mq. 18, R.C.E. 47,41; |
| con assegnati millesimi 4,342 di comproprietà sulle parti comuni; |
| 653 (seicentocinquantatre) subalterno 77 (settantasette), Largo Verona n. 1, piano S1, Cat. C/2, cl. 13, mq. 3, R.C.E. 5,27; |
| con assegnati millesimi 0,796 di comproprietà sulle parti comuni; |
| con la comproprietà sui subalterni: |
| -1 (uno), bene non censibile, che identifica la corte, comune ai subalterni da 8 a 38 compresi; |
| -2 (due), bene non censibile, che identifica la piscina, comune ai subalterni da 8 a 38 compresi; |
| -3 (tre), bene non censibile, che identifica la corsia di manovra e transito, comune ai subalterni da 39 a 80 compresi; |
| -6 (sei), bene non censibile, che identifica la corsia di manovra al piano interrato, comune ai subalterni da 47 a 80 compresi; |
| -7 (sette), bene non censibile, che identifica il magazzino, comune ai subalterni da 8 a 38 compresi ed ai subalterni 79 e 80; |

| | |
|--|---|
| | -oltre ai vani scala. |
| | Trattasi di: |
| | -appartamento posto al piano terra, con corte esclusiva (sub.28), confinante da nord e verso est con: scoperto; vano scale; subalterni 9, 8 e 1; |
| | -autorimessa al piano interrato (sub.58), confinante da nord e verso est con: subalterno 57; muro perimetrale; subalterno 59; vano scale e subalterno 6; |
| | -posto auto scoperto (sub.45), confinante da nord e verso est con: subalterni 3, 44, 3 e 46; |
| | -ripostiglio al piano interrato (sub.77), confinante da nord e verso est con: subalterni 67, 6 e 66. |
| | L'uso ed il godimento del predescritto edificio, sono disciplinati dal regolamento di condominio, con annessa tabella millimetrica, che trovansi allegati sotto la lettera "B" al mio atto in data 20 luglio 1993, n. 195.431 di repertorio, trascritto a Venezia il 27 luglio 1993 ai n.ri 14300/10152; regolamento e tabella che la parte donataria dichiara di ben conoscere ed accettare. |
| | Per miglior identificazione dei beni sopra descritti, le parti fanno espresso riferimento alle relative schede planimetriche, che previa lettura e spiegazione da me notaio datane alla presenza delle testimoni, vengono sottoscritte dai componenti (per presa visione ed accettazione) dalle testimoni e da me notaio ed allegate sotto l'unica lettera "A". |

Ai fini fiscali i componenti dichiarano che il valore di quanto donato ammonta ad Euro 60.000,00 (sessantamila virgola Zero).

- B -

| | |
|--|---|
| | Comune di San Dona' di Piave |
| | Catasto dei Fabbricati |
| | Foglio 51 (cinquantuno) mappale: |
| | 208 (duecentootto) subalterno 9 (nove), Via Giorgione n. 18, |
| | Z.C. 2, piano T, Cat. A/10, cl. 4, vani 4, Superficie catastale |
| | mq. 103, R.C.E. 1.208,51. |
| | Trattasi di locali al piano terra adibiti ad uffici, segreteria |
| | e archivio, con servizio e scoperto esclusivo, il tutto confi- |
| | nante da nord e verso est con: subalterno 6; Via Giorgione; |
| | ancora subalterno 6 e subalterno 8. |
| | Per miglior identificazione del bene sopra descritto, le parti |
| | fanno espresso riferimento alla relativa scheda planimetrica, |
| | nonché all'elaborato planimetrico, che previa lettura e spiega- |
| | zione da me notaio datane alla presenza delle testimoni, vengo- |
| | no sottoscritti dai componenti (per presa visione ed accetta- |
| | zione) dalle testimoni e da me notaio ed allegati sotto l'unica |
| | lettera "B". |
| | Ai fini fiscali i componenti dichiarano che il valore di quanto |

| | | |
|--|--|---|
| | | |
| | | donato ammonta ad Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola |
| | | Zero). |
| | | Precisano i comparenti che quelle contenute nel presente atto |
| | | sono le uniche donazioni fra gli stessi intercorse fino ad og- |
| | | gi. |
| | | -Le donazioni seguono a corpo, nella condizione giuridica in |
| | | cui quanto trasferito si trova, con ogni inerente diritto, a- |
| | | zione e ragione, accessioni e pertinenze, servitù attive e pas- |
| | | sive, apparenti e non, se ed in quanto esistenti; con l'imme- |
| | | diato passaggio della proprietà e del possesso, giuridico e |
| | | materiale, per ogni effetto utile ed oneroso, ivi compreso il |
| | | carico delle relative imposte e con facoltà di voltura e tra- |
| | | scrizione. |
| | | -Le parti donanti prestano le più ampie garanzie di legge, per |
| | | la proprietà ed il pacifico possesso, garantendo che quanto |
| | | donato era di loro esclusiva proprietà per averlo avuto: |
| | | -quanto ai beni in Comune di Caorle, donati dai coniugi signori |
| | | , in forza dell'atto in data 29 |
| | | luglio 1993, n. 195.719 di mio repertorio, registrato a San |
| | | Donà di Piave il 10 agosto 1993 al n. 1311 SIV e trascritto a |
| | | Venezia il 24 agosto 1993 ai n.ri 15936/11431; |
| | | -quanto al bene in Comune di San Donà di Piave, donato dalla |
| | | signora , in forza dell'atto in data 8 gennaio |
| | | 1979, n. 41.248 di mio repertorio, registrato a San Donà di |
| | | Piave il 24 gennaio 1979 al n. 429 Vol. 56, e trascritto a Ve- |

nezia il 19 gennaio 1979 ai n.ri 1204/1092.

-Le parti donanti garantiscono l'assoluta libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, fatti salvi gli esistenti privilegi fiscali se esistenti.

-Le spese di quest'atto e dipendenti, sono a carico della parte donataria.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.40 II° comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, i signori

, dichiarano che il fabbricato posto in Comune di Caorle, del quale le unità qui donate fanno parte, è stato realizzato in forza della concessione ad edificare rilasciata dal Comune di Caorle, a nome di della "S.A.B.A.P.T. S.r.l.", in data 19 marzo 1993 al n. 291/92 di pratica, variata di intestazione a nome della "Immobiliare Oleandro S.r.l." in data 19 marzo 1993 al n. 3918/418 di protocollo, con abitabilità rilasciata in data 8 luglio 1993 al n. 34/91.

Garantiscono i signori _____, che dopo il rilascio della abitabilità, nessuna modifica abusiva è stata apportata e nessun provvedimento sanzionatorio è stato preso, e ciò a sensi e per gli effetti dell'art.41 della legge 47/1985.

Sempre ai sensi e per gli effetti dell'art.40 II° comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, la sola signora _____ dichiara che:

-il fabbricato posto in Comune di San Donà di Piave, del quale

| | |
|--|---|
| | |
| | l'unità qui donata fa parte, è stato realizzato in forza del |
| | nulla osta rilasciato dal Comune di San Donà di Piave, in data |
| | 6 novembre 1968 al n. 371 di pratica, con abitabilità rilascia- |
| | ta in data primo settembre 1971 al n. 371 di pratica e n. 13181 |
| | di protocollo; |
| | -in data 27 marzo 1981 al n. 61/81 di pratica e n. 3505 di pro- |
| | tollo, il Comune di San Donà di Piave ha rilasciato conces- |
| | sione edilizia, a suo nome, per modifiche interne al fabbrica- |
| | to; |
| | -in data 10 novembre 1987 al n. 377 di pratica e n. 22520 di |
| | protocollo, il Comune di San Donà di Piave ha rilasciato con- |
| | cessione edilizia, a suo nome, per modifiche, con variante in |
| | corso d'opera autorizzata in data 29 febbraio 1988 al n. 1691 |
| | di protocollo ed abitabilità rilasciata in data 26 maggio 1988 |
| | al n. 377/88 di pratica e n. 4702/12942 di protocollo; |
| | -in data 23 giugno 1999 è stata protocollata dal Comune di San |
| | Donà di Piave al n. 20504, denuncia di inizio attività edilizia |
| | per modifiche interne; |
| | -in data 23 agosto 2006 è stata protocollata dal Comune di San |
| | Donà di Piave denuncia di inizio attività edilizia per modifi- |
| | che. |
| | Garantisce la signora che i lavori sono stati |
| | eseguiti ed ultimati in conformità ai provvedimenti sopra cita- |
| | ta; nessuna modifica abusiva è stata apportata e nessun provve- |
| | dimento sanzionatorio è stato preso, e ciò a sensu è per gli |

effetti dell'art.41 della legge 47/1985.

A sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008:

le parti dichiarano di essere state rese edotte da me notaio:

a) degli obblighi, disposti dall'art. 13 del D.M. stesso, di consegna dai donanti ai donatari della documentazione tecnico-amministrativa e, in particolare, della dichiarazione di conformità, ovvero di rispondenza di cui all'art. 7, comma 6, del detto decreto ministeriale, nonché dei libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti di cui all'art. 1 del Decreto Ministeriale n. 37/2008;

b) delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 15 del decreto ministeriale succitato;

i donanti prestano garanzia in ordine alla conformità alle normative vigenti - anche di natura comunitaria - in materia di sicurezza di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas, più in generale, di tutti gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008, posti a servizio degli edifici in oggetto;

le parti espressamente e di comune accordo convengono di derogare alla materiale allegazione al presente atto delle dichiarazioni di conformità ovvero di rispondenza degli impianti, di cui all'art. 7 del D.M. medesimo.

E richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, scritto parte a macchina da persona di mia fiducia, parte da me Notaio,

e lo ho letto - presenti le testimoni - ai comparenti, che lo

approvano e con le testimoni e con me notaio lo sottoscrivono

in calce ed a margine degli altri fogli, ad ore dieci e minuti

ventisette.

Occupa due interi fogli uso bollo e di questo terzo foglio, le

due prime facciate, meno le ultime tredici righe.

**ALLEGATO N. 10:
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
ADIBITO A PARCHEGGIO**

sito in San Donà di Piave (VE) via Giorgione n.18

così censito

N.C.E.U. - Comune di San Donà di Piave(VE)

Foglio 51- mappale 208, subalterno 9



Foto 1



Foto 2

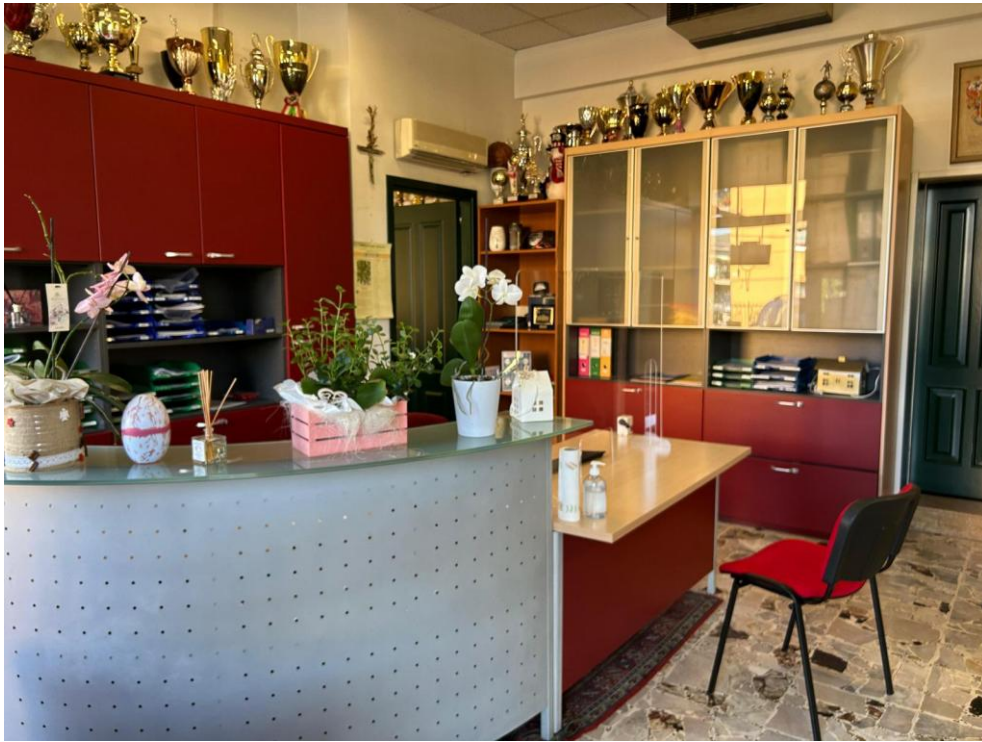


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

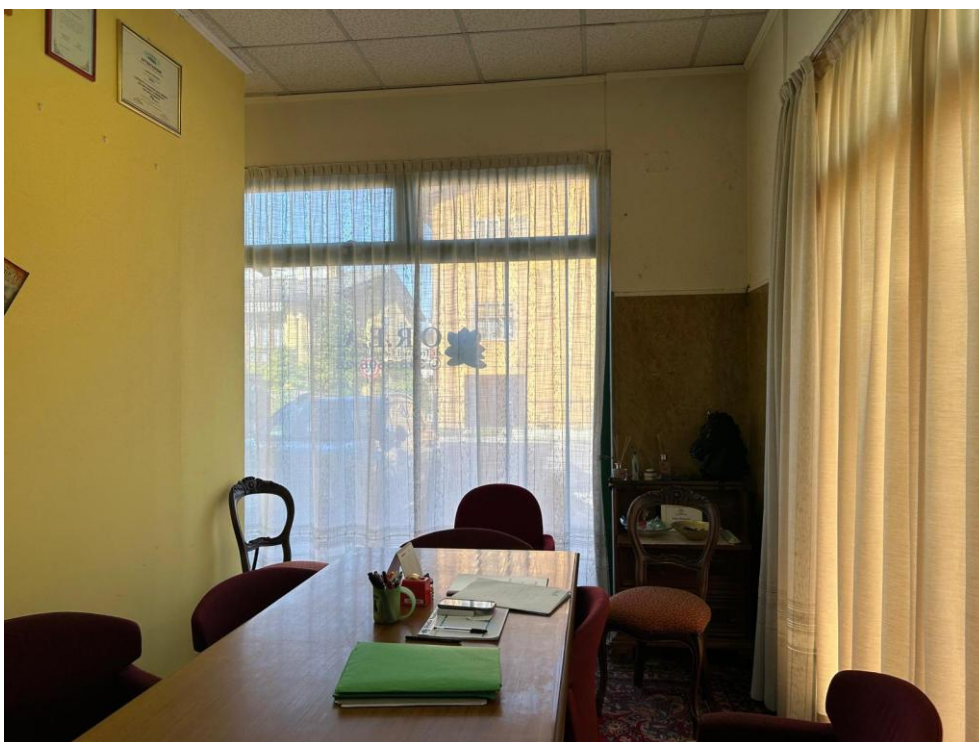


Foto 13



Foto 14