

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

*** **

**FALLIMENTO n° 109/2011 R.F. del 12.05.2011 della società
“JESOLO TRADE S.R.L.” con sede in Treviso via Indipendenza 5.**

*** **

GIUDICE DELEGATO: *DOTT. SSA CATERINA PASSARELLI*

CURATORE FALLIMENTARE: *DOTT. RAFFAELE GALLINA*

PERITO STIMATORE: *ING. LIBERO ZUGNO*

*** **

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INDICE

1.	Incarico	pag. 2
2.	Espletamento dell'incarico	pag. 2
3.	Consistenza dei beni	pag. 4
4.	Unità Immobiliare A	pag. 4
4.1	<i>Dati catastali</i>	pag. 4
4.2	<i>Provenienza degli immobili</i>	pag. 10
4.3	<i>Limitazioni e vincoli sulla proprietà</i>	pag. 12
4.4	<i>Ubicazione e destinazione urbanistica</i>	pag. 35
4.5.	<i>Descrizione degli immobili</i>	pag. 39
4.6	Situaz. tecnico amm.va e regolarità urbanistica	pag. 47
4.7	Divisibilità dell'immobile	pag. 49
5.	Stima	pag. 50

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

6. Scheda dati per l'ordinanza di vendita pag. 54

7. Elenco Allegati pag. 78

1. INCARICO

Il Curatore Fallimentare dott. Raffaele Gallina nominava il sottoscritto ing. Libero ZUGNO, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio in viale N. Bixio n° 95 a Treviso, quale perito stimatore C.T.U. al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei *beni immobili* appresi al Fallimento.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Lo scrivente perito stimatore considera di evidenziare come a seguito di recenti valutazioni sommarie degli immobili considerati, correlate ad una Procedura concordataria, nel mese di marzo 2011 era stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione.

Nell'occasione specificata, era stato analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima con rilievi tecnici e fotografici.

Accettato quindi l'incarico conferitogli, in data 04.07.2011 veniva comunque eseguito ulteriore sopralluogo tecnico di dettaglio, alla presenza del Curatore fallimentare dott. Raffaele Gallina, del geom. Michele Peloso per il Mediocredito del Friuli Venezia Giulia, del dott. Francesco Bortolami in qualità di responsabile del parco commerciale "I Giardini di Jesolo" e con ausilio dell'ing. Giuliano Morandin, collaboratore di studio dello scrivente.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie relative agli immobili e per la verifica dello stato di fatto della situazione catastale in date 24.06.2011 e 23.11.2011;

- visure telematiche ed accesso presso la Agenzia delle Entrate di Treviso, e la Conservatoria dei RR.II. per la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione e per la trascrizione della sentenza di fallimento in date 14.03.2011, 17.06.2011 e 02.08.2011;

- verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo, richiesta certificato di destinazione urbanistica e colloqui con il personale tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" del Comune di Jesolo, in date 02.08.2011, 12.08.2011 e 14.09.2011.

Successivamente, al fine anche di completare la definizione urbanistica e catastale del bene, necessaria anche a consentire la possibile alienazione in lotti separati ed autonomi di porzioni dell'intero complesso, il Curatore fallimentare, dott. Raffaele Gallina, incaricava lo scrivente di procedere all'accatastamento del bene, con introduzione al N.C.E.U. delle unità urbane al momento ancora in corso di costruzione (documentazione depositata all'Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Venezia nel mese di giugno 2012).

A seguito inoltre di plurimi colloqui intercorsi con il responsabile dell'ufficio Urbanistica del Comune di Jesolo (da ultimo in data 03.05.2012), venivano analizzate, nell'interesse comune delle parti, le modalità di cessione in proprietà ed in servitù ad uso pubblico, delle aree individuate nella

convenzione a suo tempo stipulata fra la società Jesolo Trade ed il Comune di Jesolo.

Il responsabile dell'ufficio Urbanistica si dichiarava, in sede d'incontro, disponibile alla retrocessione delle aree, anche se al momento L'Amministrazione comunale non ha ancora fornito riscontro scritto alla comunicazione inviata dal dott. Raffaele Gallina in data 26 maggio 2012 (allegato n° 1).

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.



3. CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili della Società "JESOLO TRADE S.R.L", oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

A) *Complesso di fabbricati urbani costituenti il parco commerciale denominato "I Giardini di Jesolo", ubicati in località Jesolo paese in prossimità della S.R. n° 43 "Del Mare".*

Trattasi di un complesso di fabbricati, nello stato di grezzo avanzato, ad uso commerciale, dotati di aree pertinenziali, di vani tecnici, di parcheggi scoperti ed interrati a servizio del complesso urbano, prospiciente la strada regionale n°43 "Del Mare".

4. BENI IMMOBILI RELATIVI AL PUNTO A

4.1. DATI CATASTALI

L'area interessata dall'intervento a destinazione commerciale fa riferimento ad una superficie territoriale complessiva pari a 62.415 mq e a una superficie fondiaria di 56.107 mq, [successivamente modificate – in integrazione a

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

convenzione di lottizzazione – rispettivamente in 65.768 mq e 55.858 mq)].

Il mappale n° 974 del Foglio 36, sul quale insiste il centro commerciale, porzione del quale è oggetto di valutazione, evidenzia una superficie di 58.649 mq catastali, ottenuta con Tipo mappale n° 46883.1/2007 del 27.02.2007.

I beni oggetto di stima sono attualmente individuati all'U.T.E. di Venezia come segue:

N.C.T.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 71* – Seminativo – Cl. 2[^] - Cons. 4.680 mq – R.D. 38,29 – R.A. 19,34;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 964* – Seminativo – Cl. 2[^] - Cons. 448 mq – R.D. 3,66 – R.A. 1,85.

N.C.E.U.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 966* – area urbana – Cons. 608 mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 968* – area urbana – Cons. 542 mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 970* – area urbana – Cons. 122 mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 1* – area urbana – Cons. 3.386 mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 2* – area urbana – Cons. 2.268 mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 5* – b.c.n.c ai sub 103, 104, 108, 109 - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 7* – area urbana – Cons. 286

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 8* – area urbana – Cons. 511

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 9* – area urbana – Cons. 316

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 10* – area urbana – Cons. 90

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 38* – lastrico solare – Cons.

418 mq – P. 1° - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 39* – lastrico solare – Cons.

481 mq – P. 1° - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 41* – b.c.n.c ai sub da 7 a 10,

38, 39, 50, 51, da 54 a 63, 65, 66, 68, 69, 84, 85, 86, 93, 94, 95,

96, 97, da 98 a 110 - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 42* – b.c.n.c ai sub 106 e 107 -

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 54* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - Cons.

65 mq - via Piave Vecchio – R. 1.537,49;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 55* – area urbana – Cons. 22

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 56* – area urbana – Cons. 22

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 57* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - Cons.

77 mq - via Piave Vecchio – R. 1.821,34 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 58* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - Cons.

77 mq - via Piave Vecchio – R. 1.821,34 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 63* – area urbana – Cons. 22

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 84* – b.c.n.c ai sub da 7 a 10,

38, 39, 50, 51, da 54 a 63, 65, 66, 68, 69, 84, 85, 86, 93, 94, 95,

96, 97, da 98 a 110 - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 85* – area urbana – Cons. 518

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 87* – Cat. C/1 – Cl.10[^] - Cons.

70 mq - via Piave Vecchio – R. 1.655,76 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 88* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - Cons.

190 mq - via Piave Vecchio – R. 4.494,21 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 89* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - Cons.

190 mq - via Piave Vecchio – R. 4.494,21 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 93* – Cat. D/8 – P. T. - via

Piave Vecchio – R. 3.956,00 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 94* – In corso di costruzione -

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 95* – In corso di costruzione -

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 96* – In corso di costruzione -

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 98* – Cat. D/8 - P. T. - via

Piave Vecchio – R. 3.314,00 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 99* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P. T.

- Cons. 179 mq - via Piave Vecchio – R. 4.234,02 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 100* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

T. - Cons. 132 mq - via Piave Vecchio – R. 3.122,29 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 101* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

T. - Cons. 179 mq - via Piave Vecchio – R. 4.234,02 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 102* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

T. - Cons. 132 mq - via Piave Vecchio – R. 3.122,29 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 103* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

T. - Cons. 194 mq - via Piave Vecchio – R. 4.588,82 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 104* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

T. - Cons. 180 mq - via Piave Vecchio – R. 4.257,67 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 106* – Cat. D/8 - P. 1° - via

Piave Vecchio – R. 4.396,00 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 107* – Cat. D/8 - P. 1° - via

Piave Vecchio – R. 4.396,00 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 108* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

1° - Cons. 193 mq - via Piave Vecchio – R. 4.565,17 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 109* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

1° - Cons. 178 mq - via Piave Vecchio – R. 4.210,36 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 110* – In corso di costruzione -

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 111* – b.c.n.c ai sub 54, 57, 58,

65, 87, 88, 89 e dal 93 al 110 - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 112* – b.c.n.c ai sub 54, 57, 58,

65, 87, 88, 89 e dal 93 al 110 - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 65 – Cat D/1 - via Piave

Vecchio – R. 324,41 €.

Intestazione catastale: *Jesolo Trade Srl con sede in Treviso –
C.F.03821030263.*

Diritto: *Proprietà per 1/1.*

Per quanto riguarda il solo mappale 974 sub 65:

Intestazione catastale: *Jesolo Trade Srl con sede in Treviso – C.F.
03821030263;*

*Palladio Leasing S.P.A. con sede in Vicenza – C.F.
02063140244.*

Diritto: *Proprietà rispettivamente per 953361/1000000 e
46639/1000000.*

(Vedi in allegato n° 2 copia visura per immobile al N.C.T. ed al N.C.E.U. completa di mappe catastali).

[A maggior chiarimento si ritiene di precisare che i mappali **sub 41, sub 65 e sub 84** fanno riferimento a parti comuni condominiali interessanti tutti i mappali oggetto di valutazione e vengono quindi ceduti pro quota proporzionale. Si evidenzia altresì che la visura catastale del mappale 974 sub 65 (corrispondente a quattro cabine elettriche) non appare aggiornata in riferimento sia alla intestazione che alle quote di proprietà. Allo stato attuale, la quota di proprietà in capo a Jesolo Trade, esaminati i contratti di vendita del notaio dott. Carlo Bordieri, risulterebbe essere pari a **375,17/1.000**, come rilevabile dal foglio excel denominato “Tabella millesimi Jesolo Trade” che si propone in allegato n° 3. Nel medesimo documento è inoltre rilevabile la

“Tabella millesimale di proprietà” relativa ai mappali 974 sub 111 e 974 sub 112 (vani tecnici aperti – beni comuni non censibili) introdotti con la variazione catastale del 29.06.2012. In allegato n° 4 si ritiene di proporre, per eventuale comodità operativa la “Tabella millesimale di proprietà” utilizzata dal notaio Bordieri ed utilizzabile anche per le future cessioni dei beni in capo alla Procedura fallimentare].

Confini:

La proprietà considerata confina a Nord e ad Est con tratto di via Adriatico; a Sud e ad Ovest con via Piave Vecchio. Il mappale n° 71 confina a Nord con il mappale n° 70; ad Ovest e Sud con via Piave Vecchio; ad Est con il mappale n° 24, salvo altri e/o variati.

4.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

I fabbricati urbani oggetto della presente stima, sono pervenuti alla ditta “JESOLO TRADE SRL” in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del notaio dott. Carlo Bordieri n° 79986/30378 di rep. del 04.11.2004, trascritto a Venezia in data 12.11.2004 con note di Trascrizione n° 41917 Reg. Gen., n° 26209 Reg. Part.; n° 41918 Reg. Gen., n° 26210 Reg. Part. e n° 41919 Reg. Gen., n° 26211 Reg. Part.

Immobili:

Punto A:

N.C.T.: Comune di Jesolo – Foglio 36
 mapp.le n° 160 – Cons. 30 mq;
 mapp.le n° 173 – Cons. 50 mq;
 mapp.le n° 910 – Cons. 910 mq;
 mapp.le n° 915 – Cons. 26.250 mq;

per complessivi 27.240 mq catastali.

Punto B:

N.C.T.: Comune di Jesolo – Foglio 36

mapp.le n° 952 – Cons. 14.660 mq;

mapp.le n° 955 – Cons. 999 mq;

mapp.le n° 141 – Cons. 30 mq;

mapp.le n° 172 – Cons. 10 mq;

N.C.E.U.: Comune di Jesolo – Foglio 36

mapp.le n° 935 – Cat. D/8 – P. T. 1° - via Piave Vecchio;

per una superficie catastale complessiva di 33.129 mq catastali.

Punto C:

N.C.T.: Comune di Jesolo – Foglio 36

mapp.le n° 71 – Cons. 4.680 mq.

A Favore: Jesolo Trade Srl con sede in Treviso – C.F. 03821030263;

Diritto: Proprietà;

Quota: 1/1.

Contro: Relativamente al bene di cui al punto A

Bisazza Persico Giulia nata a S. Donà il 07.02.1978;

Diritto: Proprietà;

Quota: 1/1;

Relativamente al bene di cui al punto B

Persico Giancarlo nato a Treviso il 16.12.1935;

Persico Ottavio nato a Padova il 29.04.1965;

Persico Matteo nato a Padova il 19.10.1961;

Persico Francesco nato a Treviso il 15.01.1940;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Persico Paola nata a Venezia il 23.01.1967;

Persico Nicola nato a Venezia il 02.10.1969;

Persico Filippo nato a Venezia il 29.05.1973;

Diritto e quota: Usufrutto per il 1° e 4° per una quota rispettivamente di 4/8;
nuda proprietà per i rimanenti con quote rispettivamente di
2/8 per il 2° e 3° e di 1/8 per il 5°, 6°, 7° e 8°;

Relativamente al bene di cui al punto C

Persico Francesco nato a Treviso il 15.01.1940;

Persico Nicola nato a Venezia il 02.10.1969;

Diritto e quota: Usufrutto per 1/1 il 1° e nuda proprietà per 1/1 il 2°.

A maggior chiarimento si precisa che l'odierno mappale n° 974 (consistenza catastale di 58.649 mq) deriva da successivi frazionamenti ed accorpamenti delle particelle 141, 160, 172, 173, 910, 963, 967, 969 (in allegato n° 5 visura per immobile storica relativa ai vari mappali costituenti il compendio immobiliare).

4.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico del bene immobile considerato:

Trascrizioni Contro

- Nota di Trascrizione n° 16589 Reg. gen., n° 9430 Reg. part. del 23.04.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Oleg Nicola Acconcia, rep. n° 100893/9077 del 02.04.2007.

Atto di integrazione di convenzione di lottizzazione.

Immobili:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

N.C.E.U.: Comune di Jesolo (VE) – Foglio 36

mapp.le 974 sub 1 – Ente comune;

mapp.le 974 sub 2 – Ente comune;

mapp.le 974 sub 4 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 7 – Ente comune;

mapp.le 974 sub 8 – Ente comune;

mapp.le 974 sub 9 – Ente Comune;

mapp.le 974 sub 10 – Ente comune;

mapp.le 974 sub 11 – Ente comune;

mapp.le 974 sub 12 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 13 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 14 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 15 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 16 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 17 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 18 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 19 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 20 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 21 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 22 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 23 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 24 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 25 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 26 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 27 – Fabbricato;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

mapp.le 974 sub 28 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 29 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 30 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 31 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 32 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 33 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 34 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 35 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 36 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 37 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 38 – Ente comune;

mapp.le 974 sub 39 – Ente comune;

mapp.le 966 – Ente comune;

mapp.le 968 – Ente comune;

mapp.le 970 – Ente comune;

N.C.T.: Comune di Jesolo (VE) – Foglio 36

mapp.le n° 964 – Terreno – Cons. 448 mq.

A Favore: Comune di Jesolo – C.F. 00608720272.

Contro: Jesolo Trade Srl con sede a Treviso – C.F. 03821030263.

Si ritiene di precisare che a seguito di presentazione di istanza di variante al P.d.L. “Frova” si è resa necessaria una modifica seppur parziale alla Convenzione di Lottizzazione siglata il 04 novembre 2004, che rimane comunque valida per quanto non modificato; il Piano in oggetto prevede la cessione al Comune e/o l’asservimento all’uso pubblico delle aree a standard (elaborati 06.1 e 06.2 del P.d.L. in allegato n° 6), corrispondenti le prime agli

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

attuali mappali 974 subb. 1 e 2 e 975 sub 85 (avendo già ceduto l'area contrassegnata con la lettera B in elaborato 06.1 corrispondente al mappale n° 971. L'art. 5 della Integrazione alla Convenzione prevede che il soggetto attuatore si obblighi per sé e per i suoi aventi causa a vincolare con servitù perpetua ad uso pubblico:

- Tutte le aree pedonali a livello zero e le aree pedonali a livello uno individuate nell'elaborato 06.2 del P.d.L.;

- Tutte le aree a verde pubblico;

- Strade e parcheggi;

ferma restando la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della ditta lottizzante.

Saranno inoltre cedute al Comune:

- i parcheggi individuati in colore azzurro e con la lettera C nella tavola P.d.L. 06.1;

- i parcheggi e la viabilità relativa, comprensiva di marciapiede confinante con l'area destinata alla caserma dei Carabinieri e di area antistante via Piave vecchia destinata all'allargamento della sede stradale stessa (tavola 06.1);

- l'area coincidente con il sedime del nuovo svincolo di collegamento dell'area di intervento con la rotatoria esistente;

- l'area destinata alla sede della caserma dei Carabinieri (già oggetto di passaggio di proprietà tra i soggetti attuatori ed il Comune di Jesolo al momento della stipula della precedente Convenzione di Lottizzazione del 04.11.2004).

Si segnala ulteriormente che l'art. 7 dell'Integrazione alla convenzione

prevede che le aree ricadenti in fascia di rispetto stradale s.p. 42 (dovranno essere cedute all'amministrazione provinciale se ed in quanto richieste.

In sostanza i mappali da cedere in proprietà al Comune di Jesolo fanno riferimento ai mappali n° 966, 968, 970, 964 (rilevabili in mappa catastale) ed ai mappali n° 974 sub 1, 974 sub 2 e 974 sub 85 (vedi planimetrie catastali allegate); inoltre le aree vincolate da servitù perpetua ad uso pubblico fanno riferimento al mappale 974 sub 84 (vedi planimetrie catastali allegate).

• Nota di Trascrizione n° 25444 Reg. gen., n° 14653 Reg. part. del 18.06.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri, rep. n° 84618/33500 del 18.06.2007.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di elettrodotto.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 65 – Cat. D/1 – via Piave Vecchio

A Favore: ENEL Spa con sede in Roma.

Diritto: Servitù.

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Srl.

Diritto: Servitù.

Quota: 1/1.

La società “Jesolo Trade Srl” proprietaria di quattro vani ad uso cabina elettrica siti in Comune di Jesolo al foglio 36 identificati al mappale 974 sub 65 ha concesso all'Enel che ha accettato di installare e mantenere, a sua

completa cura e spese nei locali sopra descritti, quattro cabine elettriche di sezionamento e trasformazione MT/BT

• Nota di Trascrizione n° 25753 Reg. gen., n° 14831 Reg. part. del 19.06.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri, rep. n° 84630/33511 del 15.06.2007.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di passaggio pedonale.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Jesolo

Unità negoziale n° 1

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 66 – Fabbricato in corso di costruzione – via Piave Vecchio (Fondo dominante).

Unità negoziale n° 2

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 84 – Ente comune – via Piave Vecchio (Fondo servente).

Unità negoziale n° 3

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 64 – Fabbricato – via Piave Vecchio (Fondo servente).

A Favore: Bennet Spa con sede in Milano.

Diritto: Servitù.

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 1.

Contro: Jesolo Trade Srl.

Diritto: Servitù.

Quota: 625.734/1000 relativamente all'unità negoziale n° 2 e 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 3.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

• Nota di Trascrizione n° 38925 Reg. gen., n° 23622 Reg. part. del
25.11.2010.

Pubblico ufficiale: Tribunale di San Donà di Piave, rep. n° 650/2010
03.06.2010.

Verbale di pignoramento immobili.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Jesolo (VE) – Foglio 36

mapp.le 974 sub 1 – Fabbricato – 3386 mq;

mapp.le 974 sub 2 – Fabbricato – 2286 mq;

mapp.le 974 sub 7 – Fabbricato – 286 mq;

mapp.le 974 sub 8 – Fabbricato – 511 mq;

mapp.le 974 sub 9 – Fabbricato – 316 mq;

mapp.le 974 sub 10 – Fabbricato – 90 mq;

mapp.le 974 sub 54 – Cat. D/1 – 65 mq;

mapp.le 974 sub 55 – Fabbricato – 22 mq;

mapp.le 974 sub 56 – Fabbricato – 22 mq;

mapp.le 974 sub 57 – Cat. C/1 – 77 mq;

mapp.le 974 sub 58 – Cat. C/1 – 77 mq;

mapp.le 974 sub 63 – Fabbricato – 22 mq;

mapp.le 974 sub 67 – Fabbricato;

mapp.le 974 sub 87 – C/1 – 70 mq;

mapp.le 974 sub 88 – C/1 – 190 mq;

mapp.le 974 sub 89 – C/1 – 190 mq;

mapp.le 974 sub 39 – Lastrico solare – 481 mq ;

mapp.le 974 sub 38 – Lastrico solare – 418 mq;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

mapp.le 974 sub 85 – Fabbricato – 518 mq;

mapp.le 974 sub 93 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 94 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 95 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 96 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 97 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 98 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 99 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 100 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 101 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 102 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 103 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 104 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 105 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 106 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 107 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 108 – Fabbricato in corso di costruzione;

mapp.le 974 sub 109 – Fabbricato in corso di costruzione.

A Favore: I Giardini di Jesolo S.c.a.r.l con sede in Jesolo – C.F.

03780680272.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Srl.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

• Nota di Trascrizione n° 24401 Reg. gen., n° 12993 Reg. part. del
17.06.2011.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. n° 111 del 12.05.2011.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili:

Unità negoziale n° 1

N.C.E.U.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – mapp.le n° 966 – Terreno – Cons. 608 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 968 – Terreno – Cons. 542 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 970 – Terreno – Cons. 122 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 1 – Terreno – Cons. 3.386 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 2 – Terreno – Cons. 2.268 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 7 – Terreno – Cons. 286 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 8 – Terreno – Cons. 511 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 9 – Terreno – Cons. 316 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 10 – Terreno – Cons. 90 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 38 – lastrico solare – Cons.

418 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 39 – lastrico solare – Cons.

481 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 54 – Cat. C/1 - Cons. 65 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 55 – Terreno – Cons. 22 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 56 – Terreno – Cons. 22 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 57 – Cat. C/1 - Cons. 77 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 58 – Cat. C/1 - Cons. 77 mq;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 63 – Terreno – Cons. 22 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 85 – Terreno – Cons. 518 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 87 – Cat. C/1 - Cons. 70 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 88 – Cat. C/1 – Cons. 190 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 89 – Cat. C/1 - Cons. 190 mq;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 93 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 94 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 95 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 96 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 97 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 98 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 99 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 100 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 101 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 102 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 103 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 104 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 105 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 106 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 107 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 108 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 109 – In corso di costruzione;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 110 – In corso di costruzione;

N.C.T.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – mapp.le n° 71 – Terreno - Cons. 4.680 mq;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Foglio n° 36 – mapp.le n° 964 – Terreno - Cons. 448 mq.

Unità negoziale n° 2

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 65 – Cat D/1.

A Favore: Massa dei creditori del fallimento Jesolo Trade Srl.

Relativamente all'unità negoziale n° 1

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Relativamente all'unità negoziale n° 2

Diritto: Proprietà.

Quota: 95336/100000.

Contro: Jesolo Trade Srl.

Relativamente all'unità negoziale n° 1

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Relativamente all'unità negoziale n° 2

Diritto: Proprietà.

Quota: 95336/100000.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 37470 Reg. gen., n° 9675 Reg. part. del 14.09.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri rep. n° 84937/33766 del 07.09.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Capitale: 128.000,00 €;

Totale: 215.040,00 €;

Durata: 10 anni.

Immobili:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

N.C.E.U.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 54 – Cat. C/1 Cons. 65 mq - via Piave
Vecchio.

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 37471 Reg. gen., n° 9676 Reg. part. del 14.09.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri rep. n° 84938/33767 del 07.09.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Capitale: 264.000,00 €;

Totale: 443.520,00 €;

Durata: 10 anni.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 74 – Fabbricato - via Piave
Vecchio.

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma – C.F.
00651990582.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso – C.F. 03821030263.

Diritto: Proprietà.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Quota: 1/1.

A maggior chiarimento si segnala che trattasi di unità immobiliare al grezzo destinata ad uso commerciale, della estensione di circa 160 mq in Comune di Jesolo via Piave Vecchio; l'unità predetta è stata catastalmente descritta a seguito di denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 18.05.2007 n° 22192.1/2007, prot. VE0150788.

• Nota di Iscrizione n° 37472 Reg. gen., n° 9677 Reg. part. del 14.09.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri rep. n° 84939/33768 del 07.09.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Capitale: 344.000,00 €;

Totale: 577.920,00 €;

Durata: 10 anni.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 73 – Fabbricato - via Piave Vecchio.

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma – C.F. 00651990582.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso - C.F. 03821030263.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Trattasi di unità immobiliare al grezzo destinata ad uso commerciale della estensione di circa 230 mq in Comune di Jesolo – via Piave Vecchio.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

• Nota di Iscrizione n° 37474 Reg. gen., n° 9679 Reg. part. del 14.09.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri rep. n° 84941/33770 del 07.09.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Capitale: 2.160.000,00 €;

Totale: 3.628.800,00 €;

Durata: 10 anni.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 67 – Fabbricato - via Piave
Vecchio.

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma - C.F.
00651990582.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso - C.F. 03821030263.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Trattasi di unità immobiliare al grezzo destinata ad uso commerciale della
estensione di circa 1.300 mq, in Comune di Jesolo, via Piave Vecchio.

• Nota di Iscrizione n° 26351 Reg. gen., n° 5715 Reg. part. del 18.07.2008.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri rep. n° 86234/34734 del 04.07.2008.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Capitale: 10.000.000,00 €;

Totale: 16.800.000,00 €;

Durata: 10 anni.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 46 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 47 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 48 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 49 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 72 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 75 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 76 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 77 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 78 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 80 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 81 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 82 – Fabbricato - via Piave

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 83 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 87 – Fabbricato - via Piave

Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 88 – Cat. C/1 – Cons. 190 mq

- via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 89 – Cat. C/1 – Cons. 190 mq

- via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 5 – Ente Comune - via Piave

Vecchio.

A Favore: Mediocredito del Friuli Venezia Giulia Spa con sede in Udine –

C.F. 00269390308;

Cassa di Risparmio di Bolzano Spa con sede in Bolzano – C.F.

00152980215;

Banca nazionale del Lavoro con sede in Roma – C.F.

00651990582

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso – C.F. 03821030263.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Trattasi di sedici unità immobiliari in Comune di Jesolo, via Piave Vecchio.

• Nota di Iscrizione n° 26253 Reg. gen., n° 5810 Reg. part. del 28.07.2010.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia sezione distaccata di San Donà di

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Piave, rep. n° 650/2010 del 03.06.2010.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale: 601.119,01 €;

Totale: 611.264,43 €;

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 1 – Porzione di immobile;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 2 – Porzione di immobile;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 7 – Porzione di immobile;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 8 – Porzione di immobile;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 9 – Porzione di immobile;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 10 – Porzione di immobile;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 54 – Cat. C/1 – Cons. 65 mq -
via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 55 – Porzione di immobile –
Cons. 22 mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 56 – Porzione di immobile –
Cons. 22 mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 57 – Cat. C/1 – Cons. 77 mq -
via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 58 – Cat. C/1 – Cons. 77 mq -
via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 63 – Porzione di immobile –
Cons. 22 mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 67 – Porzione di immobile -

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 87 – Cat. C/1 – Cons. 70 mq -

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 88 – Cat. C/1 – Cons. 190 mq

- via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 89 – Cat. C/1 – Cons. 190 mq

- via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 39 – Lastrico solare – Cons.

481 mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 38 – Lastrico solare – Cons.

418 mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 85 – Porzione di immobile –

Cons. 518 mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 93 – Fabbricato in corso di

costruzione – via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 94 – Fabbricato in corso di

costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 95 – Fabbricato in corso di

costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 96 – Fabbricato in corso di

costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 97 – Fabbricato in corso di

costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 98 – Fabbricato in corso di

costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 99 – Fabbricato in corso di
costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 100 – Fabbricato in corso di
costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 101 – Fabbricato in corso di
costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 102 – Fabbricato in corso di
costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 103 – Fabbricato in corso di
costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 104 – Fabbricato in corso di
costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 105 – Fabbricato in corso di
costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 106 – Fabbricato in corso di
costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 107 – Fabbricato in corso di
costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 108 – Fabbricato in corso di
costruzione - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – mapp.le n° 974 sub 109 – Fabbricato in corso di
costruzione - via Piave Vecchio.

A Favore: I Giardini di Jesolo S.c.a.r.l. con sede in Jesolo – C.F.

03780680272

Diritto: Proprietà

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso – C.F. 03821030263.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

(Vedi in allegato n° 7 elenco formalità alla data del 19.06.2012 e copia trascrizione sentenza di fallimento).

• Ad ulteriore informazione si segnala che alcune delle unità commerciali oggetto della presente valutazione risultano attualmente occupate ed al momento non disponibili; nel dettaglio:

- immobile identificato con il mappale 974 sub 54, attualmente occupato da un negozio di abbigliamento per bimbi;

- immobile identificato con il mappale 974 sub 87, attualmente occupato da un pubblico esercizio (Central Bar);

- immobile identificato con il mappale 974 sub 89, attualmente occupato da un negozio di commercio al minuto (99 Cent Shop);

- immobile identificato con il mappale 974 sub 46 (edificio H2 – attualmente corrispondente al sub 93), allo stato attuale occupato dalla “Associazione Remiera città di Jesolo”;

- immobili identificati ai mappali 974 sub 98 (ex sub 72) e 974 sub 88, occupati, per quanto noto allo scrivente in assenza di titolo.

A tale proposito, la Curatela Fallimentare ha segnalato che:

- l'immobile identificato con il mappale 974 sub 54 è interessato da contratto di locazione non abitativa con C.D.M. Srl (ora C.D.M. Srl In Liquidazione in concordato preventivo).

Il contratto di locazione stipulato avrà durata di sei anni con inizio dal

01.07.2007 e scadenza il 30.06.2013, tacitamente rinnovabile per eguale periodo qualora non venga, da una delle parti, disdetto dodici mesi prima della scadenza.

Il canone annuo d'affitto è fissato in 18.000,00 Euro oltre ad I.V.A. e a far data dal sesto anno il canone sarà aggiornato, senza necessità di preventiva richiesta, in misura del 75% della variazione accertata dell'indice ISTAT.

Oltre al canone d'affitto la conduttrice dovrà provvedere al pagamento, dalla data di decorrenza del presente contratto, della quota di propria competenza delle:

- spese di esercizio comune del Parco;
- spese per le attività promozionali e pubblicitarie del Parco.

Tali quote sono determinate annualmente sulla base dei criteri di ripartizione riportati nelle tabelle millesimali che saranno allegate al redigendo Regolamento Interno.

(In allegato n° 8 copia contratto di locazione relativo all'immobile identificato al mappale 974 sub 54).

- l'immobile identificato con il mappale 974 sub 87 è interessato da contratto di locazione non abitativa con C.D.M. Srl (ora C.D.M. Srl In Liquidazione in concordato preventivo).

Il contratto di locazione stipulato avrà durata di sei anni con inizio dalla data di apertura al pubblico il 23.09.2008 e scadenza il 22.09.2014, tacitamente rinnovabile per eguale periodo qualora non venga, da una delle parti, disdetto dodici mesi prima della scadenza.

Il canone annuo d'affitto è fissato in 18.000,00 Euro oltre ad I.V.A. e a far data dal sesto anno il canone sarà aggiornato, senza necessità di preventiva

richiesta, in misura del 75% della variazione accertata dell'indice ISTAT.

Oltre al canone d'affitto la conduttrice dovrà provvedere al pagamento, dalla data di decorrenza del presente contratto, della quota di propria competenza delle:

- spese di esercizio comune del Parco;
- spese per le attività promozionali e pubblicitarie del Parco.

Tali quote sono determinate annualmente sulla base dei criteri di ripartizione riportati nelle tabelle millesimali che saranno allegate al redigendo Regolamento Interno.

(In allegato n° 9 copia contratto di locazione relativo all'immobile identificato al mappale 974 sub 87).

- l'immobile identificato con il mappale 974 sub 89 è interessato da contratto di locazione non abitativa con C.D.M. Srl (ora C.D.M. Srl In Liquidazione in concordato preventivo).

Il contratto di locazione stipulato avrà durata di sei anni con inizio dal 01.05.2008 e scadenza il 30.04.2014, tacitamente rinnovabile per eguale periodo qualora non venga, da una delle parti, disdetto dodici mesi prima della scadenza.

Il canone annuo d'affitto è fissato in 42.000,00 Euro oltre ad I.V.A. e a far data dal sesto anno il canone sarà aggiornato, senza necessità di preventiva richiesta, in misura del 75% della variazione accertata dell'indice ISTAT.

Oltre al canone d'affitto la conduttrice dovrà provvedere al pagamento, dalla data di decorrenza del presente contratto, della quota di propria competenza delle:

- spese di esercizio comune del Parco;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

- spese per le attività promozionali e pubblicitarie del Parco.

Tali quote sono determinate annualmente sulla base dei criteri di ripartizione riportati nelle tabelle millesimali che saranno allegate al redigendo Regolamento Interno.

(In allegato n° 10 copia contratto di locazione relativo all'immobile identificato al mappale 974 sub 89).

- L'immobile identificato al mappale 974 sub 93 (ex sub 46), è interessato da contratto di comodato gratuito al fine di consentire al comodatario (Associazione Sportiva Remiera Città di Jesolo) il rimessaggio delle imbarcazioni di proprietà dell'associazione stessa.

La durata del contratto di comodato gratuito sarà di anni uno, tacitamente rinnovabili poi di anno in anno a partire dal 15.03.2010 con scadenza 15.03.2011 (in allegato n° 11 copia contratto di comodato).

A tale proposito si precisa che in data 30.01.2012 la Amministrazione comunale, invitava la Curatela fallimentare a valutare la possibilità di consentire all'Associazione de quo di fruire dei locali ancora per qualche mese, segnalando che il Comune di Jesolo sta coadiuvando la Società Remiera nel reperimento di una nuova sede. L'Amministrazione comunale si è resa inoltre garante dello sgombero dei locali entro una settimana dalla richiesta della Curatela (in allegato n° 12 copia della comunicazione del Comune di Jesolo).

Al momento il mappale 974 sub 93 è ancora occupato dalla succitata società.

- L'immobile identificato al mappale 974 sub 98 era interessato da un contratto di comodato gratuito; il comodatario aveva interesse ad utilizzare tale immobile a titolo di magazzino al fine di depositare temporaneamente

attrezzatura e merce per l'apertura di una unità commerciale presso il medesimo parco nell'immobile identificato al sub 88, attualmente pure occupato in assenza di titolo. La Curatela fallimentare ha inviato alla "Associazione Terre del Mekong ed Indocina" che attualmente occupa gli immobili una lettera raccomandata per chiedere la riconsegna degli stessi.

A tale proposito va comunque segnalato che lo scrivente, in occasione del sopralluogo realizzato nel mese di Dicembre 2011, ha osservato nei due immobili sopra citati, attività finalizzata allo sgombero dei medesimi.

Inoltre il sig. Leo Antoniello, rappresentante dell'associazione sopra citata ha segnalato, con comunicazione del 27.03.2012 che sta fattivamente operando per liberare tutti i locali occupati che rimarranno tali non oltre la data del 30.09.2012 (in allegato n° 13 copia comunicazione del sig. Leo Antoniello).

4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Jesolo, nelle vicinanze del centro urbano comunale, in prossimità della rotatoria stradale "Frova", utile ad indirizzare il flusso veicolare alle diverse zone del litorale ed alla quale i fabbricati risultano in parte prospicienti.

L'area sulla quale è insediato il parco commerciale è posizionata fra la strada Regionale n° 43 "Del Mare", localmente "via Adriatico" (direzione Treviso-Jesolo) e la strada comunale "via Piave Vecchio" (originario accesso all'abitato di Jesolo paese), in zona leggermente discosta dalle aree del litorale e dalla spiaggia di Jesolo Lido.

Le infrastrutture viarie principali sono costituite dalla sopracitata via Regionale e da viabilità comunale secondaria che consente il collegamento

con la vicina strada Provinciale n° 42 “Jesolana” (direzione Eraclea – Jesolo).

Per quanto rilevato, l’accesso al parco commerciale è possibile esclusivamente da via Piave Vecchio (evitando di immettersi nella rotatoria), o dal centro urbano di Jesolo Paese, in quanto l’accesso diretto ai parcheggi del complesso edilizio dalla rotonda stradale, non è realizzabile; tale manovra è consentita al momento esclusivamente in uscita.

A tale proposito la società Jesolo Trade Srl aveva presentato in data 09 giugno 2010, domanda per la realizzazione di accesso all’area commerciale prospiciente la rotatoria Frova.

Il Comune di Jesolo in relazione a tale domanda, comunicava di aver sospeso ogni determinazione in ordine alla stessa, in attesa della presentazione e conseguente approvazione di una variante al P.d.L. denominato “Area Frova”; la variante al piano attuativo si rende necessaria per la modifica dell’ambito di piano con conseguente mutamento delle ditte proprietarie e delle aree oggetto di cessione rispetto al piano vigente (prot. N° 10/46123 del 04.08.2010).

Inoltre Veneto Strade con lettera del 26.04.2011 prot. N° 15954/11, informa il Comune di Jesolo, con riferimento ai lavori di realizzazione di accesso dalla rotatoria, del parere tecnico negativo espresso dall’Ente in quanto la soluzione proposta “... *crea pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione tenuto conto che il tratto di strada è in curva*”.

Allo stato attuale i comproprietari del parco commerciale “I Giardini di Jesolo” sono impegnati nella soluzione di tale problematica che potrebbe trovare soluzione in tempi relativamente “rapidi”, con realizzazione di una

bretella di collegamento fra la S.R. 43 “Del Mare” sulla quale insiste la rotonda “Frova” e la S.P. 42 “Jesolana”.

Il terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima è classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Jesolo in riferimento al mappale n° 71 come “*Sottozona E2-2 di valore agricolo-paesaggistico*”; in tali sottozone ricadono le aree che mantengono una diffusa funzione produttiva in ambiti di particolare valenza paesaggistica.

Il mappale n° 71, non contiguo ai rimanenti e posto ad Ovest della zona sopraccitata, in prossimità del fiume Sile, è interessato anche da vincolo di rispetto fluviale; appartiene infatti alle “*aree di tutela ambientale e paesaggistica*” ed alle “*aree di rispetto*”, per le quali nelle fasce comprendenti gli argini dei canali per almeno 10 ml dalle sponde è tutelata la morfologia del suolo, del corso d’acqua e delle vegetazioni; sono pertanto vietate trasformazioni di ogni genere, salvo le opere ed i manufatti necessari alla regimazione delle acque, i ponti e le chiuse autorizzate. Le aree considerate sono normate dagli artt. 28 - 69 e 73 delle N.T.A. vigenti.

I mappali n° 966, 968 e 970 sono classificati fra le aree relative ad “*Infrastrutture e reti di comunicazione, viabilità, percorsi pedonali, parcheggi*” normate dagli artt. 49 e 69 delle N.T.A., relativo quest’ultimo ad “*aree di tutela ambientale-paesaggistica*”.

Trattasi di aree attualmente costituenti sede stradale e/o percorsi finalizzati all’immissione e/o all’uscita dal centro commerciale.

Il mappale n° 974 fa riferimento a “*Zona Territoriale Omogenea per le attività commerciali D2.1*” disciplinata dagli art. 18 e 18 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Le zone D2.1 sono aree destinate a spazi commerciali (all'ingrosso e al dettaglio ai sensi della L.R. 37/99) interne all'abitato, integrate dalla costruzione di complessi di servizio, di aggregazione sociale, di sviluppo del settore. E' ammessa una percentuale massima di superficie coperta pari al 40% del lotto e un'altezza massima di ml 10.

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

L'art. 18 bis precisa che sono definiti parchi commerciali ai sensi dall'art. 10 della L.R. 15/04 le aree all'interno degli ambiti di progettazione unitaria o piani di lottizzazione denominati "Frova" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 02.04.2004 (in parte area oggetto della presente stima) e "Piazza Torino" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 123 del 13.08.2004.

All'interno di detti ambiti oggetto del piano attuativo approvato è possibile realizzare, mantenendo le superfici commerciali (oggetto di specifiche licenze commerciali già rilasciate) approvate, una grande struttura di vendita fino ad una quota massima del 40% sempre di superficie di vendita, esercizi di vicinato fino ad una quota massima del 10% e medie strutture per la restante parte.

Per dette aree non è consentito l'aumento di superficie di vendita.

Ogni modificazione relativa ai parchi commerciali è regolata dalle norme di cui alla L.R. 15/2004; le modifiche della superficie di vendita esistente, devono essere accompagnate da uno studio della viabilità dell'area con verifica funzionale dei nodi per un'ideale organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli d'immissione sulla rete stradale interessata.

Porzione dell'area è interessata dall'art. 48 delle N.T.A., relativo a "Zone F - Attrezzature pubbliche" che comprendono le aree e gli immobili destinati ad impianti di interesse generale. Le aree interessate da tali attrezzature possono essere oggetto di intervento soltanto da parte di soggetti pubblici, enti e, tramite concessione o apposita convenzione, da società o privati.

(In allegato n° 14 Certificato di destinazione urbanistica).

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di stima è un compendio immobiliare di tipo commerciale denominato "I Giardini di Jesolo" ed è costituito nella generalità da un complesso di attività commerciali (negozi) di varie dimensioni e consistenza, che sviluppano una superficie commerciale complessiva di circa 24.000 mq.

Di tale superficie commerciale circa i 2/3 (16.000 mq circa), sono di altra e diversa proprietà, in quanto compravenduti; la quota parte residua (corrispondente a circa 8.000 mq), è di proprietà di Jesolo Trade Srl ed oggetto della presente stima.

Il complesso commerciale è dotato di vani tecnici comuni (cabine elettriche, centrale termica dotata di n° 2 gruppi a condensazione, vasca di accumulo acqua con centrale di pompaggio per sistema antincendio, a sprinkler nei parcheggi sotterranei ed ad anello nel corpo fabbrica commerciale), di percorsi comuni di servizio e di spazi comuni, ripartiti pro quota in capo alle varie proprietà.

Terreno

Il complesso urbanistico, come rilevabile dal documento in data 04.04.2007 relativo a "Integrazione di Convenzione di Lottizzazione", interessa una superficie territoriale di 65.768 mq (61.995 dei quali di proprietà di Jesolo

Trade Srl e del Comune di Jesolo) ed una superficie fondiaria pari a 55.828

mq che, sulla base degli accordi stipulati, prevede:

- superficie coperta mq 22.343;
- superficie lorda di pavimento mq 23.952;
- area destinata a spazi di sosta e parcheggio quale standard primario mq 21.877;
- area destinata a spazi di sosta e parcheggio quale standard secondario mq 2.084;
- area destinata a piazze e percorsi pedonali quale standard secondario mq 19.734;
- area destinata a caserma dei Carabinieri mq 3.510 (già ceduta al Comune di Jesolo);
- area a verde quale standard secondario mq 4.643;
- aree per viabilità mq 8.502 (di cui circa mq 7.323 di bretella fuori ambito di cui art. 1 della Convenzione di Lottizzazione del 04.11.2011).

Il P.d.L. considerato prevede (come già evidenziato), sulla base delle suddette quantità, la cessione al Comune e/o l'asservimento all'uso pubblico delle aree a standard.

Attualmente le opere di urbanizzazione associate al piano di lottizzazione e per le quali era stato rilasciato il P.C. n° T/04/00896 prot. n° 04/17465 + 04//052701, pratica edilizia n° 04/00554 in data 23.12.2004 (esclusa bretella) e successivamente il P.C. n° T/06/01825 in data 28.09.2006 “con prescrizioni” relativo alla sola bretella è dotato di “Certificato di collaudo definitivo parziale” sottoscritto dal Collaudatore ing. Ivan Ceola in data 04.07.2007, con la sola esclusione delle opere a verde pubblico sulle aree in

servitù (non ancora completamente realizzate).

Il complesso edilizio è dotato di impianto di riscaldamento e di condizionamento centralizzati, di impianto elettrico (forza motrice ed illuminazione) di impianti idrosanitari e fognari, di impianto antincendio ad anello, di impianto di videosorveglianza nelle aree comuni dei vari livelli.

In riferimento ad ulteriore possibile capacità edificatoria, il completamento dell'intervento, seppur in parte allo stato di grezzo avanzato, ha saturato la potenzialità edificatoria prevista dal P.d.L.; in considerazione di tale aspetto si ritiene di valutare il terreno (area dell'intervento) con gli immobili.

Immobili a destinazione commerciale

Il complesso immobiliare si sviluppa su di un'area in larga misura a destinazione commerciale ubicata in prossimità del fiume Sile, nelle immediate vicinanze del centro comunale di Jesolo paese e sensibilmente discosta dal litorale di Jesolo Lido dal quale dista circa 4 Km.

I fabbricati si sviluppano su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

Nel livello interrato trovano posto i parcheggi interrati del complesso commerciale, con pavimento in cemento liscio, interessato, in qualche limitata zona, da efflorescenze e/o anomalie probabilmente associate a fenomeni di risalita capillare (allegato n° 15 - foto n° 1 - 2 e 3).

Il complesso urbano è comunque dotato anche di un parcheggio scoperto a quota stradale (allegato n° 15 - foto n° 4).

L'accesso al piano campagna dall'interrato avviene mediante utilizzo di scale fisse, scale mobili ed ascensori (allegato n° 15 - foto n° 5).

Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono parte in calcestruzzo armato realizzato in opera e parte in calcestruzzo armato precompresso, i muri di

tamponamento perimetrali dei fabbricati sono in pannelli di calcestruzzo.

La copertura è in elementi di calcestruzzo ed il solaio del piano terreno è accessibile, mediante scale in calcestruzzo e parzialmente calpestabile, in quanto ricoperto da uno strato di terreno vegetale dotato di manto erboso (allegato n° 15 – foto n° 6 e 7).

Il livello considerato, ad eccezione dei subb. 38 e 39, aree urbane contigue ai fabbricati individuati ai subb. 106 – 107 - 108 – 109 (fabbricati al piano primo) è, nelle parti accessibili, di utilizzo pubblico.

Al piano terreno i serramenti e le vetrine espositive sono realizzati in vetrocamera antisfondamento con profilati metallici verniciati (allegato n° 15 – foto n° 8 e 9).

Gli immobili, ad esclusione dei subalterni sopra citati, che sono ubicati al piano primo, sono tutti situati al piano terreno (allegato n° 15 – foto n° 10 – 11 e 12) e si trovano (a parte un numero ridotto di subalterni già completi), per lo più nello stato di grezzo avanzato, con predisposizioni per impianti elettrici e meccanici, assenza di pavimenti, rivestimenti e di tinteggiatura (allegato n° 15– foto n° 13 e 14).

I vari immobili, valutati indipendentemente dalle licenze commerciali, sono dotati di servizi igienici provvisti di rivestimenti e sanitari.

Per quanto rilevabile alcune delle unità immobiliari non sono allo stato attuale ancora catastalmente definite; in quanto in condizione di grezzo avanzato, prive di muri divisorii e di servizi igienici (presenti le sole predisposizioni).

La superficie commerciale calpestabile stimata corrisponde a circa 7.900 mq, con esclusione delle aree urbane esterne in piena proprietà.

Trattasi nel dettaglio di aree urbane generalmente non coperte, pavimentate e/o lastricate (ad esclusione di quelle ubicate al 1° piano) ed utilizzabili e/o attualmente utilizzate (impropriamente), come spazio espositivo esterno dei negozi contigui alle medesime (allegato n° 15 – foto n° 15 e 16). Risultano riferibili a tale tipologia urbanistica i seguenti subalterni: mappale 974 sub 7 (consistenza catastale 286 mq); mappale 974 sub 8 (consistenza catastale 511 mq); mappale 974 sub 9 (consistenza catastale 316 mq); mappale 974 sub 10 (consistenza catastale 90 mq); mappale 974 sub 38 (lastrico solare al 1° piano, consistenza catastale 418 mq); mappale 974 sub 39 (lastrico solare al 1° piano, consistenza catastale 481 mq); mappale 974 sub 55 e sub 56 (consistenza catastale 22 mq cadauna); mappale 974 sub 63 (consistenza catastale 22 mq).

Peraltro, con riferimento ai singoli subalterni aventi interesse commerciale, è possibile rilevare allo stato attuale:

- mapp.le 974 sub 7: trattasi di area urbana non coperta, pavimentata, allocata al piano terra della consistenza di 286 mq catastali;
- mapp.le 974 sub 8: trattasi di area urbana non coperta, pavimentata, allocata al piano terra in posizione centrale, della consistenza di 511 mq catastali;
- mapp.le 974 sub 9: trattasi di area urbana coperta, pavimentata, allocata al piano terra fra gli edifici che si sviluppano anche al primo piano, della consistenza di 316 mq catastali;
- mapp.le 974 sub 10: trattasi di area urbana non coperta, pavimentata, allocata in posizione decentrata, nel fronte Sud, lato Ovest del parco commerciale, della consistenza di 90 mq catastali;

- mapp.le 974 sub 38: trattasi di area urbana (lastrico solare) non coperta e non pavimentata, allocata al primo piano in posizione centrale rispetto ai subb. 106, 107, 108, 109, della consistenza di 418 mq catastali;
- mapp.le 974 sub 39: trattasi di area urbana (lastrico solare) non coperta e non pavimentata, allocata al primo piano, contigua ai subb. 108 e 109, della consistenza di 481 mq catastali;
- mapp.le 974 sub 54: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 68 mq, attualmente occupata da attività di commercio al minuto – (abbigliamento bimbo – Ele & Ori);
- mappali 974 subb. 55 e 56: trattasi di aree urbane allocate al piano terra, non coperte, pavimentate, contigue rispettivamente al sub 54 ed al sub 87, entrambe della consistenza catastale di 22 mq;
- mappale 974 sub 57: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 80 mq, attualmente non occupata;
- mappale 974 sub 58: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 80 mq, attualmente non occupata;
- mappale 974 sub 63: trattasi di area urbana allocata al piano terra, non coperta, pavimentata, contigua al sub 59 (unità commerciale non di proprietà), della consistenza catastale di 22 mq;
- mapp.le 974 sub 87: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 68 mq, attualmente occupata da attività di commercio al minuto – (Central Bar);
- mapp.le 974 sub 88: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 195 mq, attualmente occupata in assenza di titolo dalla “Associazione Terre del Mekong ed Indocina”;

- mapp.le 974 sub 89: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 195 mq, attualmente occupata da attività di commercio al minuto – (99 cent shop);
- mapp.le 974 sub 93: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 450 mq, attualmente occupata dalla “Associazione Sportiva Remiera Città di Jesolo”;
- mapp.le 974 sub 94: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 130 mq, catastalmente non ancora definita e attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 95: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 1.070 mq, catastalmente non ancora definita e attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 96: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 1.580 mq, catastalmente ancora non definita e attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 98: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 400 mq, attualmente occupata in assenza di titolo dalla “Associazione Terre del Mekong ed Indocina”;
- mapp.le 974 sub 99: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 179 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 100: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 132 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 101: trattasi di unità commerciale della consistenza

catastale di circa 179 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;

- mapp.le 974 sub 102: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 132 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;

- mapp.le 974 sub 103: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 194 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo T, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;

- mapp.le 974 sub 104: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 180 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo T, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;

- mapp.le 974 sub 106: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 440 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al primo piano, dotata di lastrico solare pertinenziale ed attualmente non occupata;

- mapp.li 974 sub 107: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 440 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al primo piano, dotata di lastrico solare pertinenziale ed attualmente non occupata;

- mapp.li 974 sub 108: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 193 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo T, ubicata al primo piano, dotata di lastrico solare pertinenziale ed attualmente non occupata;

- mapp.li 974 sub 109: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 178 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli

denominato corpo T, ubicata al primo piano, dotata di lastrico solare pertinenziale ed attualmente non occupata;

- mapp.le 974 sub 110: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 1.340 mq, ubicata al piano terra, catastalmente non definita ed attualmente non occupata;

Alle varie unità immobiliari compete la quota parte proporzionale delle parti comuni.

(In allegato n° 16 copia dell'accatastamento e delle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari attualmente disponibili).

4.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Il bene oggetto di valutazione è stato edificato in forza delle seguenti concessioni edilizie ed autorizzazioni:

- Permesso di costruire n° T/04/00933 in date 23.12.2004- 18.01.2005;
- Permesso di costruire n° T/05/00933 in date 31.01.2005- 22.02.2005;
- Permesso di costruire n° T/07/02075 in date 04.04.2007- 06.04.2007;
- Permesso di costruire n° T/07/02076 in date 04.04.2007- 06.04.2007;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 14.05.2007, prot. n° 27314/07;
- Permesso di costruire n° T/07/02158 in date 08.06.2007- 12.06.2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in Sanatoria presentata in data 28.06.2007, prot. n° 036153;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in Sanatoria presentata in data 28.06.2007, prot. n° 036173;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata in data 04.10.2007, prot.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

n° 056805;

- Permesso di costruire n° I/07/5362 del 04.11.2007 P.E. 978/07;

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 13.03.2008, prot. n° 14058.

In riferimento poi ad eventuali certificati di agibilità, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di *Certificato di Agibilità n° 4948 del 04.04.2008* inerente ai mappali sub 88 int. 2 e sub 89 int. 3.

Per tali subalterni è stata anche rilevata dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per locali ad uso commerciale.

Sussiste inoltre *Certificato di Agibilità n° 4769 del 09.08.2007* relativo al mappale sub 87 e *Certificato di Agibilità n° 4745 del 09.08.2007*, relativo al mappale n° 54 (in allegato n° 17 documentazione relativa ai certificati di agibilità).

Sussiste inoltre per il complesso edilizio *Certificato di collaudo statico a firma del'ing. Eros Follador del 06 giugno 2007 prot n° 2054.*

Sussiste inoltre certificazione delle opere di isolamento termico e di realizzazione degli impianti meccanici L. 10/91

Si segnala che il complesso immobiliare di proprietà di Jesolo Trade è accatastato anche se per alcuni immobili (in particolare i subalterni 94, 95, 96 e 110) non è stato possibile procedere alla definizione catastale, in quanto trattasi di unità immobiliari nelle condizioni di grezzo avanzato, prive di tramezzature interne e di servizi igienici (essendo presenti le sole predisposizioni).

Ne deriva che le unità immobiliari considerate e quelle oggetto di recente adeguamento catastale sono attualmente prive di certificato di agibilità che

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

andrà richiesto al Comune di Jesolo per ogni singola unità immobiliare.

Si segnala inoltre, con riferimento all'unità immobiliare 974 sub 93, la sussistenza di difformità urbanistica rispetto agli elaborati grafici assentiti dal Comune di Jesolo.

L'immobile presenta infatti un unico corpo di servizi igienici, diversamente dal progetto assentito che ne prevede due.

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che sussiste predisposizione per la realizzazione del secondo corpo. Trattasi quindi di realizzare il completamento dell'unità immobiliare come progettualmente previsto al fine di poter poi richiedere il permesso di agibilità.

Lo scrivente stima il costo per la realizzazione dell'opera (comprensiva di tramezzature e sanitari) in circa 5.000,00 €.

Lo scrivente non ha rilevato la sussistenza di documentazione relativa alla certificazione energetica delle varie unità immobiliari.

4.7 DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sopra descritti, considerata la destinazione urbanistica e l'attuale stato di fatto, costituiscono un insieme che, in via ipotetica, presenta molteplici possibilità di frazionamento e fruibilità separata di alcuni corpi.

E' peraltro evidente che il frazionamento realizzato dallo scrivente può essere, in funzione delle necessità di eventuali utilizzatori interessati, facilmente modificato, con realizzazione di pertinenze autonome e diverse da quelle ipotizzate, aspetto questo favorito anche dalla molteplicità di accessi modulari previsti.

In tale ottica, la possibilità di agevole suddivisione modulare dei fabbricati non può che apportare una componente positiva dal punto di vista di

valorizzazione complessiva dell'area.

5 STIMA

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare del Comune di Jesolo con riferimento a terreni ed immobili ad uso commerciale.

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto particolarmente conto della ubicazione (distanza dal litorale), della viabilità e degli accessi (impossibilità di accedere alla struttura dalla rotatoria stradale), delle dimensioni dei fabbricati, delle caratteristiche e della qualità degli impianti, tenuto conto che la situazione attuale del mercato immobiliare ad uso produttivo- commerciale appare in sensibile difficoltà, a causa sia di una discreta disponibilità sul mercato di nuovi fabbricati, che di una carenza di liquidità, associata alla crisi attuale, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per terreni e fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, **stima** che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto in ipotesi di assenza di licenze commerciali, *avendo ritenuto di stimare la superficie calpestabile*, corrisponda a quanto nel seguito indicato, con attribuzione di un valore medio pari a 1.250,00 €/mq all'edificato, con l'ulteriore precisazione che gli immobili al grezzo avanzato sono stati valutati

a 1.200,00 €/mq, mentre i fabbricati ubicati al piano primo, dotati di scoperto pertinenziale e le unità immobiliari fornite di certificato di agibilità a 1.300,00 €/mq.

Le aree urbane sono state valutate fra i 20,00 ed i 50,00 €/mq in relazione alle singole caratteristiche (coperte, non coperte, ecc.) ed alla posizione.

Il terreno agricolo prospiciente il fiume Sile è stato valutato 9,00 €/mq.

Peraltro con riferimento ai singoli subalterni attualmente individuati che si ritiene abbiano valore commerciale:

- mapp.le 974 sub 7: area urbana non coperta della consistenza di 286 mq a 30,00 €/mq;

Valore **8.580,00 €**

- mapp.le 974 sub 8: area urbana non coperta della consistenza di 511 mq a 40,00 €/mq;

Valore **20.440,00 €**

- mapp.le 974 sub 9: area urbana coperta della consistenza di 316 mq a 50,00 €/mq;

Valore **15.800,00 €**

- mapp.le 974 sub 10: area urbana non coperta della consistenza di 90 mq a 20,00 €/mq;

Valore **1.800,00 €**

- mapp.le 974 sub 38: area urbana non coperta e non pavimentata ubicata al piano 1°, della consistenza di 418 mq a 30,00 €/mq;

Valore **12.540,00 €**

- mapp.le 974 sub 39: area urbana non coperta e non pavimentata ubicata al piano 1°, della consistenza di 481 mq a 30,00 €/mq;

	<i>Valore</i>	<i>14.430,00 €</i>
- <u>mapp.le 974 sub 54</u> : unità commerciale di 68 mq lordi a 1.300,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	<i>88.400,00 €</i>
- <u>mapp.le 974 sub 55</u> : area urbana non coperta della consistenza di 22 mq a		
50,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	<i>1.100,00 €</i>
- <u>mapp.le 974 sub 56</u> : area urbana non coperta della consistenza di 22 mq a		
50,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	<i>1.100,00 €</i>
- <u>mappale 974 sub 57</u> : unità commerciale di 80 mq lordi a 1.250,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	<i>100.000,00 €</i>
- <u>mappale 974 sub 58</u> : unità commerciale di 80 mq lordi a 1.250,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	<i>100.000,00 €</i>
- <u>mapp.le 974 sub 63</u> : area urbana non coperta della consistenza di 22 mq		
a 50,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	<i>1.100,00 €</i>
- <u>mapp.le 974 sub 87</u> : unità commerciale di 68 mq lordi a 1.300,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	<i>88.400,00 €</i>
- <u>mapp.le 974 sub 88</u> : unità commerciale di 195 mq lordi a 1.300,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	<i>253.500,00 €</i>
- <u>mapp.le 974 sub 89</u> : unità commerciale di 195 mq lordi a 1.300,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	<i>253.500,00 €</i>
- <u>mapp.le 974 sub 93</u> : unità commerciale di 450 mq lordi a 1.250,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	<i>562.500,00 €</i>
ai quali va detratto l'importo presunto per il completamento, corrispondente		

a 5.000,00 € per un	<i>Valore</i>	557.500,00 €
- <u>mapp.le 974 sub 94</u> : unità commerciale di 130 mq lordi a 1.200,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	156.000,00 €
- <u>mapp.le 974 sub 95</u> : unità commerciale di 1.070 mq lordi a 1.200,00		
€/mq;		
	<i>Valore</i>	1.284.000,00 €
- <u>mapp.le 974 sub 96</u> : unità commerciale di 1.580 mq lordi a 1.200,00		
€/mq;		
	<i>Valore</i>	1.896.000,00 €
- <u>mapp.le 974 sub 98</u> : unità commerciale di 400 mq lordi a 1.250,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	500.000,00 €
- <u>mapp.le 974 sub 99</u> : unità commerciale di 179 mq lordi a 1.250,00 €/mq;		
	<i>Valore</i>	223.750,00 €
- <u>mapp.le 974 sub 100</u> : unità commerciale di 132 mq lordi a 1.250,00		
€/mq;		
	<i>Valore</i>	165.000,00 €
- <u>mapp.le 974 sub 101</u> : unità commerciale di 179 mq lordi a 1.250,00		
€/mq;		
	<i>Valore</i>	223.750,00 €
- <u>mapp.le 974 sub 102</u> : unità commerciale di 132 mq lordi a 1.250,00		
€/mq;		
	<i>Valore</i>	165.000,00 €
- <u>mapp.le 974 sub 103</u> : unità commerciale di 194 mq lordi a 1.250,00		
€/mq;		
	<i>Valore</i>	242.500,00 €

- mapp.le 974 sub 104: unità commerciale di 180 mq lordi a 1.250,00

€/mq;

Valore 225.000,00 €

- mapp.li 974 sub 106: unità commerciale di 440 mq lordi a 1.300,00 €/mq;

Valore 572.000,00 €

- mapp.li 974 sub 107: unità commerciale di 440 mq lordi a 1.300,00 €/mq;

Valore 572.000,00 €

- mapp.li 974 sub 108: unità commerciale di 193 mq lordi a 1.300,00 €/mq;

Valore 250.900,00 €

- mapp.li 974 sub 109: unità commerciale di 178 mq lordi a 1.300,00 €/mq;

Valore 231.400,00 €

- mapp.le 974 sub 110: unità commerciale di 1.340 mq lordi a 1.200,00

€/mq;

Valore 1.608.000,00 €

VALORE PARZIALE 9.833.490,00 €

- Terreno interessato da vincolo che sviluppa 4.680 mq a 9,00 €/mq

Valore 42.120,00 €

VALORE TOTALE 9.875.610,00 €

che si arrotondano a 9.875.500,00 Euro.

VALORE DI STIMA:

€ 9.875.500,00



6 SCHEMA DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Dati Catastali

I beni oggetto di stima sono attualmente individuati all'U.T.E. di Venezia

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

come segue:

N.C.T.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 71* – Seminativo – Cl. 2[^] - Cons.

4.680 mq – R.D. 38,29 – R.A. 19,34;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 964* – Seminativo – Cl. 2[^] - Cons.

448 mq – R.D. 3,66 – R.A. 1,85.

N.C.E.U.: Comune di Jesolo

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 966* – area urbana – Cons. 608 mq - via

Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 968* – area urbana – Cons. 542 mq - via

Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 970* – area urbana – Cons. 122 mq - via

Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 1* – area urbana – Cons. 3.386

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 2* – area urbana – Cons. 2.268

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 5* – b.c.n.c ai sub 103, 104,

108, 109 - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 7* – area urbana – Cons. 286

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 8* – area urbana – Cons. 511

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 9* – area urbana – Cons. 316

mq - via Piave Vecchio;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 10* – area urbana – Cons. 90

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 38* – lastrico solare – Cons.

418 mq – P. 1° - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 39* – lastrico solare – Cons.

481 mq – P. 1° - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 41* – b.c.n.c ai sub da 7 a 10,

38, 39, 50, 51, da 54 a 63, 65, 66, 68, 69, 84, 85, 86, 93, 94, 95,

96, 97, da 98 a 110 - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 42* – b.c.n.c ai sub 106 e 107 -

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 54* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - Cons.

65 mq - via Piave Vecchio – R. 1.537,49;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 55* – area urbana – Cons. 22

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 56* – area urbana – Cons. 22

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 57* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - Cons.

77 mq - via Piave Vecchio – R. 1.821,34 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 58* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - Cons.

77 mq - via Piave Vecchio – R. 1.821,34 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 63* – area urbana – Cons. 22

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 84* – b.c.n.c ai sub da 7 a 10,

38, 39, 50, 51, da 54 a 63, 65, 66, 68, 69, 84, 85, 86, 93, 94, 95,

96, 97, da 98 a 110 - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 85* – area urbana – Cons. 518

mq - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 87* – Cat. C/1 – Cl.10[^] - Cons.

70 mq - via Piave Vecchio – R. 1.655,76 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 88* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - Cons.

190 mq - via Piave Vecchio – R. 4.494,21 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 89* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - Cons.

190 mq - via Piave Vecchio – R. 4.494,21 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 93* – Cat. D/8 – P. T. - via

Piave Vecchio – R. 3.956,00 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 94* – In corso di costruzione -

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 95* – In corso di costruzione -

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 96* – In corso di costruzione -

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 98* – Cat. D/8 - P. T. - via

Piave Vecchio – R. 3.314,00 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 99* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P. T.

- Cons. 179 mq - via Piave Vecchio – R. 4.234,02 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 100* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

T. - Cons. 132 mq - via Piave Vecchio – R. 3.122,29 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 101* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

T. - Cons. 179 mq - via Piave Vecchio – R. 4.234,02 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 102* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

T. - Cons. 132 mq - via Piave Vecchio – R. 3.122,29 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 103* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

T. - Cons. 194 mq - via Piave Vecchio – R. 4.588,82 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 104* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

T. - Cons. 180 mq - via Piave Vecchio – R. 4.257,67 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 106* – Cat. D/8 - P. 1° - via

Piave Vecchio – R. 4.396,00 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 107* – Cat. D/8 - P. 1° - via

Piave Vecchio – R. 4.396,00 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 108* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

1° - Cons. 193 mq - via Piave Vecchio – R. 4.565,17 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 109* – Cat. C/1 – Cl. 10[^] - P.

1° - Cons. 178 mq - via Piave Vecchio – R. 4.210,36 €;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 110* – In corso di costruzione -

via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 111* – b.c.n.c ai sub 54, 57, 58,

65, 87, 88, 89 e dal 93 al 110 - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 112* – b.c.n.c ai sub 54, 57, 58,

65, 87, 88, 89 e dal 93 al 110 - via Piave Vecchio;

Foglio n° 36 – *mapp.le n° 974 sub 65* – Cat D/1 - via Piave

Vecchio – R. 324,41 €.

Intestazione catastale: *Jesolo Trade Srl con sede in Treviso –*

C.F.03821030263.

Diritto: *Proprietà per 1/1.*

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Per quanto riguarda il solo mappale 974 sub 65:**Intestazione catastale:** *Jesolo Trade Srl con sede in Treviso – C.F.**03821030263;**Palladio Leasing S.P.A. con sede in Vicenza – C.F.**02063140244.***Diritto:** *Proprietà rispettivamente per 953361/1000000 e**46639/1000000.*

[A maggior chiarimento si ritiene di precisare che i mappali **sub 41, sub 65 e sub 84** fanno riferimento a parti comuni condominiali interessanti tutti i mappali oggetto di valutazione e vengono quindi ceduti pro quota proporzionale. Si evidenzia altresì che la visura catastale del mappale 974 sub 65 (corrispondente a quattro cabine elettriche) non appare aggiornata in riferimento sia alla intestazione che alle quote di proprietà. Allo stato attuale, la quota di proprietà in capo a Jesolo Trade, esaminati i contratti di vendita del notaio dott. Carlo Bordieri, risulterebbe essere pari a **375,17/1.000**, come rilevabile dal foglio excel denominato “Tabella millesimi Jesolo Trade” proposto in allegato n° 3. Nel medesimo documento è inoltre rilevabile la “Tabella millesimale di proprietà” relativa ai mappali 974 sub 111 e 974 sub 112 (vani tecnici aperti – beni comuni non censibili) introdotti con la variazione catastale del 29.06.2012].

Confini

La proprietà considerata confina a Nord e ad Est con tratto di via Adriatico; a Sud e ad Ovest con via Piave Vecchio. Il mappale n° 71 confina a Nord con il mappale n° 70; ad Ovest e Sud con via Piave Vecchio; ad Est con il mappale n° 24.

Provenienza dei beni

I beni oggetto della presente stima, sono pervenuti alla ditta “JESOLO TRADE SRL” in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del notaio dott. Carlo Bordieri n° 79986/30378 di rep. del 04.11.2004, trascritto a Venezia in data 12.11.2004 con note di Trascrizione n° 41917 Reg. Gen., n° 26209 Reg. Part.; n° 41918 Reg. Gen., n° 26210 Reg. Part. e n° 41919 Reg. Gen., n° 26211 Reg. Part.

Immobili in Comune di Jesolo

[A maggior chiarimento si precisa che l’odierno mappale n° 974 (consistenza catastale di 58.649 mq) deriva da successivi frazionamenti ed accorpamenti delle particelle 141, 160, 172, 173, 910, 963, 967, 969].

Limitazioni e vincoli sulla proprietàTrascrizioni Contro

- Nota di Trascrizione n° 16589 Reg. gen., n° 9430 Reg. part. del 23.04.2007. Pubblico ufficiale: notaio Oleg Nicola Acconcia, rep. n° 100893/9077 del 02.04.2007.

Atto di integrazione di convenzione di lottizzazione.

Immobili in Comune di Jesolo

A Favore: Comune di Jesolo – C.F. 00608720272.

Contro: Jesolo Trade Srl con sede a Treviso – C.F. 03821030263.

[Si ritiene di precisare che si è resa necessaria una modifica, seppur parziale, alla Convenzione di Lottizzazione siglata il 04 novembre 2004; il Piano in oggetto prevede la cessione al Comune e/o l’asservimento all’uso pubblico delle aree a standard, corrispondenti le prime agli attuali mappali 974 subb. 1 e 2 e 975 sub 85 (avendo già ceduto l’area corrispondente al mappale n°

971). L'art. 5 della Integrazione alla Convenzione prevede che il soggetto attuatore si obblighi per sé e per i suoi aventi causa a vincolare con servitù perpetua ad uso pubblico:

- Tutte le aree pedonali a livello zero e le aree pedonali a livello uno individuate nell'elaborato 06.2 del P.d.L.;
- Tutte le aree a verde pubblico;
- Strade e parcheggi;

ferma restando la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della ditta lottizzante.

Saranno inoltre cedute al Comune:

- i parcheggi individuati in colore azzurro e con la lettera C nella tavola P.d.L. 06.1;
- i parcheggi e la viabilità relativa, comprensiva di marciapiede confinante con l'area destinata alla caserma dei Carabinieri e di area antistante via Piave vecchia destinata all'allargamento della sede stradale stessa (tavola 06.1);
- l'area coincidente con il sedime del nuovo svincolo di collegamento dell'area di intervento con la rotatoria esistente;
- l'area destinata alla sede della caserma dei Carabinieri (già oggetto di passaggio di proprietà tra i soggetti attuatori ed il Comune di Jesolo al momento della stipula della precedente Convenzione di Lottizzazione).

Si segnala ulteriormente che l'art. 7 dell'Integrazione alla convenzione prevede che le aree ricadenti in fascia di rispetto stradale s.p. 42 (dovranno essere cedute all'amministrazione provinciale se ed in quanto richieste.

In sostanza i mappali da cedere in proprietà al Comune di Jesolo fanno

riferimento ai mappali n° **966, 968, 970, 964** (rilevabili in mappa catastale)
 ed ai mappali n° **974 sub 1, 974 sub 2 e 974 sub 85** (rilevabili nelle
 planimetrie catastali); inoltre le aree vincolate da servitù perpetua ad uso
 pubblico fanno riferimento al mappale **974 sub 84** (rilevabile nelle
 planimetrie catastali).

• Nota di Trascrizione n° 25444 Reg. gen., n° 14653 Reg. part. del
 18.06.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri, rep. n° 84618/33500 del
 18.06.2007.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di elettrodotto.

Immobili in Comune di Jesolo

A Favore: ENEL Spa con sede in Roma.

Diritto: Servitù.

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Srl.

Diritto: Servitù.

Quota: 1/1.

[La società “Jesolo Trade Srl” proprietaria di quattro vani ad uso cabina
 elettrica siti in Comune di Jesolo al foglio 36 identificati al mappale 974 sub
 65 ha concesso all’Enel che ha accettato di installare e mantenere, a sua
 completa cura e spese nei locali sopra descritti, quattro cabine elettriche di
 sezionamento e trasformazione MT/BT].

• Nota di Trascrizione n° 25753 Reg. gen., n° 14831 Reg. part. del
 19.06.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri, rep. n° 84630/33511 del

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

15.06.2007.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di passaggio pedonale.

Immobili in Comune di Jesolo.

A Favore: Bennet Spa con sede in Milano.

Diritto: Servitù.

Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n° 1.

Contro: Jesolo Trade Srl.

Diritto: Servitù.

Quota: 625.734/1000 relativamente all'unità negoziale n° 2 e 1/1
relativamente all'unità negoziale n° 3.

• Nota di Trascrizione n° 38925 Reg. gen., n° 23622 Reg. part. del
25.11.2010.

Pubblico ufficiale: Tribunale di San Donà di Piave, rep. n° 650/2010
03.06.2010.

Verbale di pignoramento immobili.

Immobili in Comune di Jesolo.

A Favore: I Giardini di Jesolo S.c.a.r.l con sede in Jesolo – C.F.
03780680272.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Srl.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Trascrizione n° 24401 Reg. gen., n° 12993 Reg. part. del
17.06.2011.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. n° 111 del 12.05.2011.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili in Comune di Jesolo.

A Favore: Massa dei creditori del fallimento Jesolo Trade Srl.

Relativamente all'unità negoziale n° 1

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Relativamente all'unità negoziale n° 2

Diritto: Proprietà.

Quota: 95336/100000.

Contro: Jesolo Trade Srl.

Relativamente all'unità negoziale n° 1

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Relativamente all'unità negoziale n° 2

Diritto: Proprietà.

Quota: 95336/100000.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 37470 Reg. gen., n° 9675 Reg. part. del 14.09.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri rep. n° 84937/33766 del 07.09.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Immobili in Comune di Jesolo.

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 37471 Reg. gen., n° 9676 Reg. part. del 14.09.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri rep. n° 84938/33767 del 07.09.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Immobili in Comune di Jesolo.

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma – C.F.
00651990582.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso – C.F. 03821030263.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 37472 Reg. gen., n° 9677 Reg. part. del 14.09.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri rep. n° 84939/33768 del 07.09.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Immobili in Comune di Jesolo.

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma – C.F.
00651990582.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso - C.F. 03821030263.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

• Nota di Iscrizione n° 37474 Reg. gen., n° 9679 Reg. part. del 14.09.2007.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri rep. n° 84941/33770 del 07.09.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Immobili in Comune di Jesolo.

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma - C.F.

00651990582.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso - C.F. 03821030263.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 26351 Reg. gen., n° 5715 Reg. part. del 18.07.2008.

Pubblico ufficiale: notaio Carlo Bordieri rep. n° 86234/34734 del 04.07.2008.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Immobili in Comune di Jesolo.

A Favore: Mediocredito del Friuli Venezia Giulia Spa con sede in Udine –

C.F. 00269390308;

Cassa di Risparmio di Bolzano Spa con sede in Bolzano – C.F.

00152980215;

Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma – C.F.

00651990582

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso – C.F. 03821030263.

Diritto: Proprietà.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 26253 Reg. gen., n° 5810 Reg. part. del 28.07.2010.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia sezione distaccata di San Donà di Piave, rep. n° 650/2010 del 03.06.2010.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Immobili in Comune di Jesolo.

A Favore: I Giardini di Jesolo S.c.a.r.l. con sede in Jesolo – C.F. 03780680272

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro: Jesolo Trade Spa con sede in Treviso – C.F. 03821030263.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Ad ulteriore informazione si segnala che alcune delle unità commerciali oggetto della presente valutazione risultano attualmente occupate ed al momento non disponibili; nel dettaglio:

- immobile identificato con il mappale 974 sub 54, attualmente occupato da un negozio di abbigliamento per bimbi;

- immobile identificato con il mappale 974 sub 87, attualmente occupato da un pubblico esercizio (Central Bar);

- immobile identificato con il mappale 974 sub 89, attualmente occupato da un negozio di commercio al minuto (99 Cent Shop);

- immobile identificato con il mappale 974 sub 46 (attualmente corrispondente al sub 93), occupato dalla “Associazione Remiera città di Jesolo”;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

- immobili identificati ai mappali 974 sub 98 (ex sub 72) e 974 sub 88, occupati, per quanto noto allo scrivente in assenza di titolo.

A tale proposito, la Curatela Fallimentare ha segnalato che:

- l'immobile identificato con il mappale 974 sub 54 è interessato da contratto di locazione non abitativa con C.D.M. Srl (ora C.D.M. Srl In Liquidazione in concordato preventivo).

- l'immobile identificato con il mappale 974 sub 87 è interessato da contratto di locazione non abitativa con C.D.M. Srl (ora C.D.M. Srl In Liquidazione in concordato preventivo).

- l'immobile identificato con il mappale 974 sub 89 è interessato da contratto di locazione non abitativa con C.D.M. Srl (ora C.D.M. Srl In Liquidazione in concordato preventivo).

- L'immobile identificato al mappale 974 sub 93 (ex sub 46), è interessato da contratto di comodato gratuito al fine di consentire al comodatario (Associazione Sportiva Remiera Città di Jesolo) il rimessaggio delle imbarcazioni di proprietà dell'associazione stessa.

Si precisa che in data 30.01.2012 la Amministrazione comunale, ha invitato, con comunicazione scritta, la Curatela fallimentare a valutare la possibilità di consentire all'Associazione de quo di fruire dei locali ancora per qualche mese, segnalando che il Comune di Jesolo sta coadiuvando la società sopra citata nel reperimento di una nuova sede. L'Amministrazione comunale si è resa inoltre garante dello sgombero dei locali entro una settimana dalla richiesta della Curatela. Al momento il mappale in questione è ancora occupato dalla Associazione Sportiva Remiera Città di Jesolo.

- L'immobile identificato al mappale 974 sub 98 era interessato da un

contratto di comodato gratuito. La Curatela fallimentare ha inviato al comodatario, la “Associazione Terre del Mekong ed Indocina” che attualmente occupa in assenza di titolo sia il mappale 974 sub 98 che il mappale 974 sub 88, una lettera raccomandata per chiederne la riconsegna.

Il rappresentante dell’associazione sopra citata ha segnalato, con comunicazione del 27.03.2012 che sta fattivamente operando per liberare tutti i locali occupati che rimarranno tali non oltre la data del 30.09.2012.

Ubicazione e descrizione degli immobili

La proprietà immobiliare considerata, risulta ubicata in Comune di Jesolo, nelle vicinanze del centro urbano comunale, in prossimità della rotatoria stradale “Frova”, alla quale i fabbricati oggetto di valutazione risultano in parte prospicienti.

Per quanto rilevato, l’accesso al parco commerciale è possibile esclusivamente da via Piave Vecchio (evitando di immettersi nella rotatoria), o dal centro urbano di Jesolo Paese, in quanto l’accesso diretto ai parcheggi del complesso edilizio dalla rotonda stradale, non è realizzabile; tale manovra è consentita al momento esclusivamente in uscita.

Allo stato attuale i comproprietari del parco commerciale “I Giardini di Jesolo” sono impegnati nella soluzione di tale problematica che potrebbe trovare soluzione in tempi relativamente “rapidi”, con realizzazione di una bretella di collegamento fra la S.R. 43 “Del Mare” sulla quale insiste la rotonda “Frova” e la S.P. 42 “Jesolana”.

Il terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima è classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Jesolo in riferimento al mappale n° 71 come “Sottozona E2-2 di valore agricolo-paesaggistico”; i

mappali n° 966, 968 e 970 sono classificati fra le aree relative ad “Infrastrutture e reti di comunicazione, viabilità, percorsi pedonali, parcheggi”; trattasi di aree attualmente costituenti sede stradale e/o percorsi finalizzati all’immissione e/o all’uscita dal centro commerciale.

Il mappale n° 974 fa riferimento a “Zona Territoriale Omogenea per le attività commerciali D2.1”.

Il bene oggetto di valutazione è un compendio immobiliare di tipo commerciale denominato “I Giardini di Jesolo” ed è costituito da un complesso di attività commerciali di varie dimensioni e consistenza, che sviluppano una superficie commerciale complessiva di circa 24.000 mq.

Di tale superficie commerciale circa i 2/3 (16.000 mq circa), sono di altra e diversa proprietà; la quota parte residua (corrispondente a circa 8.000 mq), è di proprietà di Jesolo Trade Srl ed oggetto della presente stima.

I fabbricati si sviluppano su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

Nel livello interrato trovano posto i parcheggi interrati del complesso commerciale, comunque dotato anche di un parcheggio scoperto a quota stradale.

Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono parte in calcestruzzo armato realizzato in opera e parte in calcestruzzo armato precompresso, i muri di tamponamento perimetrali dei fabbricati sono in pannelli di calcestruzzo.

La copertura è in elementi di calcestruzzo ed il solaio del piano terreno è accessibile, mediante scale in calcestruzzo e parzialmente calpestabile, in quanto ricoperto da uno strato di terreno vegetale dotato di manto erboso

Al piano terreno i serramenti e le vetrine espositive sono realizzati in vetrocamera antisfondamento con profilati metallici verniciati.

Gli immobili, ad esclusione di alcuni subalterni ubicati al piano primo, sono tutti situati al piano terreno e si trovano (a parte un numero ridotto di subalterni già completi), per lo più nello stato di grezzo avanzato, con predisposizioni per impianti elettrici e meccanici, assenza di pavimenti, rivestimenti e di tinteggiatura.

I vari immobili, valutati indipendentemente dalle licenze commerciali, sono dotati di servizi igienici provvisti di rivestimenti e sanitari.

Per quanto rilevabile alcune delle unità immobiliari non sono allo stato attuale ancora catastalmente definite; in quanto in condizione di grezzo avanzato, prive di muri divisorii e di servizi igienici (presenti le sole predisposizioni).

La superficie commerciale calpestabile stimata corrisponde a circa 7.900 mq, con esclusione delle aree urbane esterne in piena proprietà, costituite quest'ultime da spazi esterni generalmente non coperti, pavimentati e/o lastricati (ad esclusione di quelle ubicate al 1° piano) ed utilizzabili come spazio espositivo esterno dei negozi contigui alle medesime.

Peraltro, con riferimento ai singoli subalterni aventi interesse commerciale, è possibile rilevare allo stato attuale:

- mapp.le 974 sub 7: trattasi di area urbana non coperta, pavimentata, allocata al piano terra della consistenza di 286 mq catastali;
- mapp.le 974 sub 8: trattasi di area urbana non coperta, pavimentata, allocata al piano terra in posizione centrale, della consistenza di 511 mq catastali;
- mapp.le 974 sub 9: trattasi di area urbana coperta, pavimentata, allocata al piano terra fra gli edifici che si sviluppano anche al primo piano, della

consistenza di 316 mq catastali;

- mapp.le 974 sub 10: trattasi di area urbana non coperta, pavimentata, allocata in posizione decentrata, nel fronte Sud, lato Ovest del parco commerciale, della consistenza di 90 mq catastali;

- mapp.le 974 sub 38: trattasi di area urbana (lastrico solare) non coperta e non pavimentata, allocata al primo piano in posizione centrale rispetto ai subb. 106, 107, 108, 109, della consistenza di 418 mq catastali;

- mapp.le 974 sub 39: trattasi di area urbana (lastrico solare) non coperta e non pavimentata, allocata al primo piano, contigua ai subb. 108 e 109, della consistenza di 481 mq catastali;

- mapp.le 974 sub 54: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 68 mq, attualmente occupata da attività di commercio al minuto – (abbigliamento bimbo – Ele & Ori);

- mappali 974 subb. 55 e 56: trattasi di aree urbane allocate al piano terra, non coperte, pavimentate, contigue rispettivamente al sub 54 ed al sub 87, entrambe della consistenza catastale di 22 mq;

- mappale 974 sub 57: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 80 mq, attualmente non occupata;

- mappale 974 sub 58: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 80 mq, attualmente non occupata;

- mappale 974 sub 63: trattasi di area urbana allocata al piano terra, non coperta, pavimentata, contigua al sub 59 (unità commerciale non di proprietà), della consistenza catastale di 22 mq;

- mapp.le 974 sub 87: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 68 mq, attualmente occupata da attività di commercio al minuto –

(Central Bar);

- mapp.le 974 sub 88: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 195 mq, attualmente occupata in assenza di titolo dalla “Associazione Terre del Mekong ed Indocina”;
- mapp.le 974 sub 89: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 195 mq, attualmente occupata da attività di commercio al minuto – (99 cent shop);
- mapp.le 974 sub 93: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 450 mq, attualmente occupata dalla “Associazione Sportiva Remiera Città di Jesolo”;
- mapp.le 974 sub 94: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 130 mq, catastalmente non ancora definita e attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 95: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 1.070 mq, catastalmente non ancora definita e attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 96: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 1.580 mq, catastalmente ancora non definita e attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 98: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 400 mq, attualmente occupata in assenza di titolo dalla “Associazione Terre del Mekong ed Indocina”;
- mapp.le 974 sub 99: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 179 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

- mapp.le 974 sub 100: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 132 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 101: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 179 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 102: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 132 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 103: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 194 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo T, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 104: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 180 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo T, ubicata al piano terra ed attualmente non occupata;
- mapp.le 974 sub 106: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 440 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al primo piano, dotata di lastrico solare pertinenziale ed attualmente non occupata;
- mapp.li 974 sub 107: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda di circa 440 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo S, ubicata al primo piano, dotata di lastrico solare pertinenziale ed attualmente non occupata;
- mapp.li 974 sub 108: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 193 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli

denominato corpo T, ubicata al primo piano, dotata di lastrico solare pertinenziale ed attualmente non occupata;

- mapp.li 974 sub 109: trattasi di unità commerciale della consistenza catastale di circa 178 mq, appartenente al corpo fabbrica a due livelli denominato corpo T, ubicata al primo piano, dotata di lastrico solare pertinenziale ed attualmente non occupata;

- mapp.le 974 sub 110: trattasi di unità commerciale della consistenza lorda stimata di circa 1.340 mq, ubicata al piano terra, catastalmente non definita ed attualmente non occupata;

- mapp.le 974 sub 65: trattasi di vani tecnici (n° 4 cabine elettriche) a servizio delle unità commerciali di proprietà Jesolo Trade.

Alle varie unità immobiliari compete la quota parte proporzionale delle parti comuni.

(In allegato n° 18 Prospetto relativo alle varie unità immobiliari con indicazione delle note di iscrizione, delle caratteristiche dei beni, del possibile e/o previsto utilizzo e della valorizzazione).

Situazione Tecnico amministrativa e regolarità urbanistica

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti concessioni edilizie ed autorizzazioni:

- Permesso di costruire n° T/04/00933 in date 23.12.2004- 18.01.2005;
- Permesso di costruire n° T/05/00933 in date 31.01.2005- 22.02.2005;
- Permesso di costruire n° T/07/02075 in date 04.04.2007- 06.04.2007;
- Permesso di costruire n° T/07/02076 in date 04.04.2007- 06.04.2007;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 14.05.2007, prot. n° 27314/07;

- Permesso di costruire n° T/07/02158 in date 08.06.2007- 12.06.2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in Sanatoria presentata in data 28.06.2007, prot. n° 036153;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in Sanatoria presentata in data 28.06.2007, prot. n° 036173;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata in data 04.10.2007, prot. n° 056805;
- Permesso di costruire n° I/07/5362 del 04.11.2007 P.E. 978/07;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 13.03.2008, prot. n° 14058.

In riferimento poi ad eventuali certificati di agibilità, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di *Certificato di Agibilità n° 4948 del 04.04.2008* inerente ai mappali sub 88 int. 2 e sub 89 int. 3.

Per tali subalterni è stata anche rilevata dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per locali ad uso commerciale.

Sussiste inoltre *Certificato di Agibilità n° 4769 del 09.08.2007* relativo al mappale sub 87 e *Certificato di Agibilità n° 4745 del 09.08.2007*, relativo al mappale n° 54.

Sussiste inoltre per il complesso edilizio *Certificato di collaudo statico a firma del'ing. Eros Follador del 06 giugno 2007 prot n° 2054.*

Sussiste inoltre certificazione delle opere di isolamento termico e di realizzazione degli impianti meccanici L. 10/91

Si segnala che il complesso immobiliare di proprietà di Jesolo Trade è accatastato anche se per alcuni immobili (in particolare i subalterni 94, 95, 96 e 110) non è stato possibile procedere alla definizione catastale dei medesimi,

in quanto trattasi di unità immobiliari nelle condizioni di grezzo avanzato, prive di tramezzature interne e di servizi igienici (essendo presenti le sole predisposizioni).

Ne deriva che le unità immobiliari considerate e quelle oggetto di recente adeguamento catastale sono attualmente prive di certificato di agibilità che andrà richiesto al Comune di Jesolo per ogni singola unità immobiliare.

Le varie unità immobiliari ad esclusione dei subalterni 94, 95, 96 e 110 sono dotate di planimetrie catastali e vi è corrispondenza fra le stesse e l'attuale stato di fatto degli immobili.

Si segnala inoltre, con riferimento all'unità immobiliare 974 sub 93, la sussistenza di difformità urbanistica rispetto agli elaborati grafici assentiti dal Comune di Jesolo. L'immobile presenta infatti un unico corpo di servizi igienici, diversamente dal progetto assentito che ne prevede due.

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che sussiste predisposizione per la realizzazione del secondo corpo. Trattasi quindi di realizzare il completamento dell'unità immobiliare come progettualmente previsto al fine di poter poi richiedere il permesso di agibilità.

Lo scrivente stima il costo per la realizzazione dell'opera (comprensiva di tramezzature e sanitari) in circa 5.000,00 €.

Lo scrivente non ha rilevato la sussistenza di documentazione relativa alla certificazione energetica delle varie unità immobiliari.

Divisibilità degli immobili

Gli immobili sopra descritti, costituiscono un insieme che, in via ipotetica, presenta molteplici possibilità di frazionamento e fruibilità separata di alcuni corpi. E' peraltro evidente che il frazionamento realizzato può essere, in

funzione delle necessità di eventuali utilizzatori interessati, facilmente modificato, con realizzazione di pertinenze autonome, anche diverse da quelle ipotizzate, aspetto questo favorito anche dalla molteplicità di accessi modulari previsti.

In tale ottica, la possibilità di agevole suddivisione modulare dei fabbricati non può che apportare una componente positiva dal punto di vista di valorizzazione complessiva dell'area.

7 ELENCO ALLEGATI

- 1) Copia comunicazione del Curatore fallimentare al Comune di Jesolo;
- 2) Copia visura per immobile al N.C.T. ed al N.C.E.U. completa di mappa catastale;
- 3) Documento denominato "Tabella millesimi Jesolo Trade" relativo ai millesimi di proprietà delle parti comuni (sub 111 e sub 112);
- 4) Tabella millesimale di proprietà utilizzata dal notaio Bordieri;
- 5) visura per immobile storica al N.C.T. relativa ai vari mappali costituenti il compendio immobiliare;
- 6) Copia degli elaborati grafici 06.1 e 06.2 del P.d.L.;
- 7) Elenco formalità pregiudizievoli alla data del 19.06.2012 con copia trascrizione sentenza fallimentare;
- 8) Copia contratto di locazione relativo all'immobile identificato al mappale 974 sub 54;
- 9) Copia contratto di locazione relativo all'immobile identificato al mappale 974 sub 87;

- 10) Copia contratto di locazione relativo all'immobile identificato al mappale 974 sub 89;
- 11) Copia contratto di comodato gratuito relativo all'immobile identificato all'attuale mappale 974 sub 93;
- 12) Copia comunicazione del Comune di Jesolo relativamente alla Società Remiera;
- 13) Copia di comunicazione del sig. Leo Antoniello in qualità di rappresentante della "Associazione delle terre del Mekong ed Indocina";
- 14) Certificato di Destinazione urbanistica;
- 15) Documentazione fotografica;
- 16) Copia dell'accatastamento effettuato, delle planimetrie catastali del Parco commerciale e delle planimetrie delle singole unità immobiliari;
- 17) Documentazione relativa ai certificati di agibilità;
- 18) Prospetto delle unità immobiliari apprese al Fallimento, con indicazione delle iscrizioni, caratteristiche, utilizzo e valorizzazione delle singole unità;
- 19) Supporto CD-rom contenente testo della perizia e documentazione fotografica completa in formato digitale.

Treviso, li 03.08.2012

Il Perito Stimatore

ing. Libero ZUGNO