

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VENEZIA
COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI (VE)

LIO GRANDO INVEST S.r.l.

CONSULENZA TECNICA

**Unità presso il condominio CORTE LEON D'ORO
in località Lio Grando del Comune di Cavallino-Treporti (VE).**



Dott. Paolo Berti

COMMITTENTE: "ALTAN PREFABBRICATI S.P.A." *IN LIQUIDAZIONE*
con sede in San Quirino (PN), via Maniago n. 21/A,
Codice Fiscale n. 00073410938



SOMMARIO

PREMESSA	3
A) ACCERTAMENTI ESEGUITI.....	6
B) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA CONCORDATARIA	8
1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE.....	10
1.1 Regolarità catastale	19
1.2 Proprietà	40
1.3 Preliminari di compravendita.....	44
1.4 Formalità pregiudizievoli e non	46
2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA	50
3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE	51
3.1 Caratteristiche costruttive e di finitura	51
3.2 Attestati di Prestazione Energetica	57
3.3 Consistenze immobiliari.....	58
4.0 INQUADRAMENTO EDILIZIO	61
4.1 Regolarità edilizia	63
5.0 VALUTAZIONE IMMOBILIARE	75
5.1 Valutazione delle unità oggetto di preliminare	75
5.2 Valutazione delle unità non oggetto di preliminare	79
6.0 RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI	81
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA	84



PREMESSA

E' stato ricevuto l'incarico dalla società ALTAN PREFABBRICATI S.p.a. IN LIQUIDAZIONE, nella persona del liquidatore dott. Davide Altan, di procedere alla valutazione del compendio della società partecipata

Trattasi di una società proprietaria di n. 21 unità residenziali, n. 2 negozi, n. 34 posti auto e n. 2 magazzini ricavati nell'ambito del condominio CORTE LEON D'ORO edificato in località LIO GRANDO del Comune di Cavallino-Treporti (VE), come di seguito catastalmente censite:

Comune di Cavallino-Treporti (VE) - Catasto fabbricati

Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Cl.	Cons. / Sup.	Piano	Rendita catastale
9	487	9	cat. C/2, cl. 11	mq. 403 / mq. 438	P.S1	Euro 770,09
9	487	11	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 15	P.S1	Euro 28,20
9	487	12	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	13	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	14	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 15	P.S1	Euro 28,20
9	487	15	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	16	cat. C/6, cl. 2	mq. 15 / mq 17	P.S1	Euro 30,21
9	487	18	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 18	P.S1	Euro 28,20
9	487	19	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	21	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	22	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	23	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	24	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	25	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	29	cat. C/6, cl. 2	mq. 18 / mq 19	P.S1	Euro 36,26
9	487	32	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	37	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	38	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	39	cat. C/6, cl. 2	mq. 16 / mq 17	P.S1	Euro 32,23
9	487	40	cat. C/6, cl. 2	mq. 18 / mq 20	P.S1	Euro 36,26
9	487	43	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	44	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	45	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	46	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 15	P.S1	Euro 28,20
9	487	48	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20

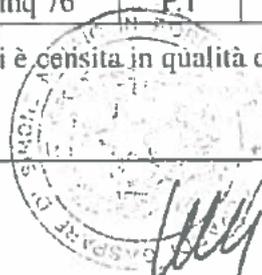
Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Cl.	Cons. / Sup.	Piano	Rendita catastale
9	487	49	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	50	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	53	cat. C/6, cl. 2	mq. 15 / mq 17	P.S1	Euro 30,21
9	487	55	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	56	cat. C/2, cl. 11	mq. 7 / mq 8	P.S1	Euro 13,38
9	487	58	cat. C/6, cl. 2	mq. 17 / mq 19	P.S1	Euro 34,24
9	487	59	cat. C/6, cl. 2	mq. 15 / mq 18	P.S1	Euro 30,21
9	487	60	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 15	P.S1	Euro 28,20
9	487	65	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 15	P.S1	Euro 28,20
9	487	66	cat. C/6, cl. 2	mq. 15 / mq 16	P.S1	Euro 30,21
9	487	67	cat. C/6, cl. 2	mq. 18 / mq 18	P.S1	Euro 36,26
9	487	70	cat. C/1, cl. 6	mq. 385 / mq 417	P.T	Euro 9.862,26
9	487	71	cat. C/1, cl. 6	mq. 1147 / mq 1.222	P.T	Euro 29.381,85
9	487	78	cat. A/3, cl. 3	vani 4,5 / mq 104	P.1	Euro 389,98
9	487	81	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 89	P.1	Euro 346,65
9	487	82	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 68	P.1	Euro 346,65
9	487	83	cat. A/3, cl. 3	vani 3 / mq 77	P.1	Euro 259,98
9	487	84	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 69	P.1	Euro 346,65
9	487	85	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 60	P.1	Euro 346,65
9	487	87	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 71	P.1	Euro 346,65
9	487	88	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 61	P.1	Euro 346,65
9	487	89	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 67	P.1	Euro 346,65
9	487	90	cat. A/3, cl. 3	vani 3 / mq 78	P.1	Euro 259,98
9	487	91	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 69	P.1	Euro 346,65
9	487	92	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 79	P.1	Euro 346,65
9	487	101	cat. A/3, cl. 3	vani 3 / mq 80	P.2	Euro 259,98
9	487	102	cat. A/3, cl. 3	vani 3,5 / mq 82	P.2	Euro 303,32
9	487	103	cat. A/3, cl. 3	vani 3,5 / mq 82	P.2	Euro 303,32
9	487	106	cat. A/3, cl. 3	vani 5,5 / mq 164	P.2	Euro 476,64
9	487	113	cat. A/3, cl. 3	vani 2,5 / mq 49	P.1	Euro 216,65
9	487	115	cat. A/3, cl. 3	vani 3,5 / mq 62	P.1	Euro 303,32
9	487	116	cat. A/3, cl. 3	vani 3,5 / mq 62	P.1	Euro 303,32
9	487	118	cat. A/3, cl. 3	vani 4,5 / mq 76	P.1	Euro 389,98
9	487	119	cat. A/3, cl. 3	vani 4,5 / mq 76	P.1	Euro 389,98

Al catasto terreni, la part. 487 fg. 9 in Cavallino Treporti è censita in qualità di ente urbano con una superficie di 4.086 mq.



La società LIO GRANDO INVEST S.r.l. risulta, altresì, proprietaria dei seguenti beni:

Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Cl.	Cons. / Sup.	Piano	Rendita catastale
9	512	-	area urbana	134 mq	---	---
9	513	-	area urbana	42 mq	---	---

Comune di Cavallino Treponti (VE) - Catasto terreni

Fg.	Part.	Porz.	Qual - Cl.	Superficie	Reddito dominicale / agricolo
9	512	---	Ente urbano	134	---
9	513	---	Ente urbano	42	---
9	604	---	Incolto sterile	57 mq	---
9	607	---	Incolto sterile	21 mq	---
9	44	---	Stagn. pesca	4.110 mq	---
9	424	---	Incolto sterile	15 mq	---
9	264	---	Incolto sterile	4 mq	---
9	138	---	Incolto produttivo cl. 4	70 mq	€ 0,04 - € 0,01
9	136	---	Incolto produttivo cl. 4	170 mq	€ 0,11 - € 0,02
9	246	---	Incolto produttivo cl. 4	5 mq	€ 0,01 - € 0,01
9	460	---	Incolto produttivo cl. 4	520 mq	€ 0,32 - € 0,05
9	243	---	Incolto produttivo cl. 4	30 mq	€ 0,02 - € 0,01
9	434	---	Incolto produttivo cl. 4	8 mq	€ 0,01 - € 0,01
9	315	---	Stagn. pesca	130 mq	---
9	347	---	Prato cl. U	1.780 mq	€ 11,95 - € 5,52
10	116	---	Stagn. pesca	1.330 mq	---
10	668	---	Prato cl. U	1.230 mq	€ 8,26 - € 3,81
10	623	---	Frutteto cl. 4	3.740 mq	€ 44,43 - € 21,25
10	577	---	Area rurale	160 mq	---
10	562	---	Frutteto cl. 4	1.690 mq	€ 20,07 - € 9,60
10	542	---	Frutteto cl. 4	100 mq	€ 1,19 - € 0,57
10	509	---	Frutteto cl. 4	1.370 mq	€ 16,27 - € 7,78



A) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. sopralluogo in loco presso il Condominio CORTE LEON D'ORO in località Lio Grando del Comune di Cavallino Treponti (VE), con acquisizione della documentazione fotografica riportata nell'ambito della presente relazione;
2. acquisizione della relazione tecnica inerente gli aspetti edilizi, urbanistici e catastali redatta dall'arch. Michele Busarello di Cavallino Treponti in data 04.05.2018 (*allegato n. 1, comprensivo di tutti gli allegati tecnici*). Il tecnico, incaricato dalla proprietà, ha asseverato i contenuti della relazione come da verbale riportato alla pagina seguente;
3. acquisizione della relazione notarile a firma del dott. Gerardi di Pordenone (comprensiva di integrazione) per la verifica ipo-catastale delle proprietà della ditta (*allegato n. 2*);
4. acquisizione ed analisi delle n. 17 promesse di vendita sottoscritte da per la maggior parte delle unità de quibus (*allegati da n. 3.1 a n. 3.17*);
5. acquisizione della proposta di cessione al Comune di Cavallino Treponti del 22.01.2016 di alcune aree residuali (aiuole, vie, ecc.) intestate alla società (*allegato n. 4*).



Michele Busarello Architetto
consulenza e progettazione - edilizia sostenibile

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI SAN DONA' DI PIAVE

R.G - V.G n° _____ / _____ Cron. n° 584/10P

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemiladiciotto addì 04 del mese di maggio alle ore 8.30 nell'ufficio su intestato, dinanzi a sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso l'Arch. Michele Busarello, nato il 18.09.1970 a Borge Valsugana (TN), rilasciato da Comune di Cavallino-Treporti il 23/05/2011, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n.°3596, il quale chiede di asseverare con giuramento la su eslesa perizia

IL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE

raccolta la richiesta e fatte le ammonizioni di rito, invita la persona comparsa sopradescritta a prestare giuramento, che la stessa pronuncia, ripelendo la formula seguente: **"Giuro di aver bene e fedelmente operato al solo fine di far conoscere la verità"**.

Letto, confermato e sottoscritto

IL CANCELLIERE

IL COMPARENTE

Arch. Michele Busarello

IL CANCELLIERE
Annalia Pirelli



B) NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA CONCORDATARIA

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. È stata acquisita la relazione asseverata a firma dell'arch. Michele Busarello di Cavallino Treporti (VE) del 04.05.2018, sulla scorta della quale sono stati assunti tutti i dati di carattere edilizio, urbanistico ed autorizzativo inerenti il compendio in oggetto. Alcuni accertamento autonomo è stato condotto dallo scrivente, che ai fini della presente valutazione ha considerato le note in materia di regolarità edilizio-urbanistica e catastale asseverate dallo stesso tecnico arch. Busarello (*allegato n. 1*). Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico compete agli aggiudicatari che avranno l'obbligo di visionare preventivamente i beni.
3. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure concorsuali.
4. Sono state verificate la proprietà e le formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio a mezzo del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone (*all. n. 2*).
5. La vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo. Ai fini della presente valutazione, lo scrivente ha assunto le consistenze indicate dall'Agenzia delle Entrate nelle rispettive visure catastali.
6. La vendita sarà forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avverrà visto e piaciuto nello stato in cui si troveranno i beni, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è pervenuta allo scrivente alcuna documentazione inerente alla parte strutturale ed impiantistica del condominio. Competerà alla futura proprietà ogni onere in materia, con la conseguenza che di tale aspetto si è tenuto debitamente conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.
7. Allo scrivente sono pervenute n. 17 promesse di vendita stipulate dalla
ed aventi a riferimento la maggior parte delle unità de quibus. Copie integrali delle promesse di vendita sono riportate negli *allegati da n. 3.1 a n. 3.17* della



A handwritten signature in black ink, located to the right of the official stamp.

presente relazione. Si evidenzia che tutti gli atti sono pervenuti a scadenza, senza che alcun accordo di proroga sia pervenuto allo scrivente.

8. Ai fini della presente valutazione, atteso quanto già pattuito in sede di definizione delle promesse di vendita di cui agli *allegati da n. 3.1 a n. 3.17*, ogni onere (tecnico, amministrativo, sanzionatorio, ecc.) per la regolarizzazione edilizia e catastale delle singole unità è ipotizzato in capo all'attuale proprietà.

9. Risulteranno, al contrario, a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- all'acquisizione/nuova redazione degli Attestati di Prestazione Energetica delle diverse unità, ivi compreso il reperimento/nuova redazione dei libretti di impianto, prima del rogito notarile;
- alla verifica/integrazione degli aspetti impiantistici delle diverse unità.

10. Dalle verifiche ipo-catastali condotte, la società risulta
proprietaria, altresì, di alcune aree urbane e terreni in Comune di Cavallino Treponti:

- in buona parte, trattasi di aree residuali (aiuole, fossi, percorsi pedonali, viabilità, ecc.) che in una logica estimativa risultano del tutto irrilevanti. La società in data 22.01.2016 ha espresso la volontà di cedere alcune di esse al Comune di Cavallino Treponti (cfr. *allegato n. 4*);
- relativamente al mapp. 460 fg. 9 in Comune di Cavallino Treponti (area di 520 mq collocata urbanisticamente in Zona Territoriale Omogenea "B - Zone residenziali consolidate"), nulla si può riferire in questa sede. Trattasi di un bene del quale lo scrivente ha appreso l'esistenza solo dalle ispezioni ipo-catastali condotte e che non è stato oggetto di alcuno specifico accertamento tecnico, non rientrando tra i beni indicati allo scrivente dalla committente. Si rinvia ogni ulteriore accertamento e valutazione alla Procedura.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione dei valori a base d'asta concordataria.



1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE

N. 21 unità residenziali, n. 2 negozi, n. 34 posti auto e n. 2 magazzini ricavati nell'ambito del condominio CORTE LEON D'ORO edificato in località LIO GRANDO del Comune di Cavallino-Treporti (VE), come di seguito catastalmente censite:

Comune di Cavallino-Treporti (VE) – Catasto fabbricati

Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Cl.	Cons. / Sup.	Piano	Rendita catastale
9	487	9	cat. C/2, cl. 11	mq. 403 / mq. 438	P.S1	Euro 770,09
9	487	11	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 15	P.S1	Euro 28,20
9	487	12	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	13	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	14	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 15	P.S1	Euro 28,20
9	487	15	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	16	cat. C/6, cl. 2	mq. 15 / mq 17	P.S1	Euro 30,21
9	487	18	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 18	P.S1	Euro 28,20
9	487	19	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	21	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	22	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	23	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	24	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	25	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	29	cat. C/6, cl. 2	mq. 18 / mq 19	P.S1	Euro 36,26
9	487	32	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	37	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	38	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	39	cat. C/6, cl. 2	mq. 16 / mq 17	P.S1	Euro 32,23
9	487	40	cat. C/6, cl. 2	mq. 18 / mq 20	P.S1	Euro 36,26
9	487	43	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	44	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	45	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	46	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 15	P.S1	Euro 28,20
9	487	48	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	49	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 17	P.S1	Euro 28,20
9	487	50	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20
9	487	53	cat. C/6, cl. 2	mq. 15 / mq 17	P.S1	Euro 30,21
9	487	55	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 16	P.S1	Euro 28,20

Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Cl.	Cons. / Sup.	Piano	Rendita catastale
9	487	56	cat. C/2, cl. 11	mq. 7 / mq 8	P.S1	Euro 13,38
9	487	58	cat. C/6, cl. 2	mq. 17 / mq 19	P.S1	Euro 34,24
9	487	59	cat. C/6, cl. 2	mq. 15 / mq 18	P.S1	Euro 30,21
9	487	60	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 15	P.S1	Euro 28,20
9	487	65	cat. C/6, cl. 2	mq. 14 / mq 15	P.S1	Euro 28,20
9	487	66	cat. C/6, cl. 2	mq. 15 / mq 16	P.S1	Euro 30,21
9	487	67	cat. C/6, cl. 2	mq. 18 / mq 18	P.S1	Euro 36,26
9	487	70	cat. C/1, cl. 6	mq. 385 / mq 417	P.T	Euro 9.862,26
9	487	71	cat. C/1, cl. 6	mq. 1147 / mq 1.222	P.T	Euro 29.381,85
9	487	78	cat. A/3, cl. 3	vani 4,5 / mq 104	P.1	Euro 389,98
9	487	81	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 89	P.1	Euro 346,65
9	487	82	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 68	P.1	Euro 346,65
9	487	83	cat. A/3, cl. 3	vani 3 / mq 77	P.1	Euro 259,98
9	487	84	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 69	P.1	Euro 346,65
9	487	85	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 60	P.1	Euro 346,65
9	487	87	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 71	P.1	Euro 346,65
9	487	88	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 61	P.1	Euro 346,65
9	487	89	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 67	P.1	Euro 346,65
9	487	90	cat. A/3, cl. 3	vani 3 / mq 78	P.1	Euro 259,98
9	487	91	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 69	P.1	Euro 346,65
9	487	92	cat. A/3, cl. 3	vani 4 / mq 79	P.1	Euro 346,65
9	487	101	cat. A/3, cl. 3	vani 3 / mq 80	P.2	Euro 259,98
9	487	102	cat. A/3, cl. 3	vani 3,5 / mq 82	P.2	Euro 303,32
9	487	103	cat. A/3, cl. 3	vani 3,5 / mq 82	P.2	Euro 303,32
9	487	106	cat. A/3, cl. 3	vani 5,5 / mq 164	P.2	Euro 476,64
9	487	113	cat. A/3, cl. 3	vani 2,5 / mq 49	P.1	Euro 216,65
9	487	115	cat. A/3, cl. 3	vani 3,5 / mq 62	P.1	Euro 303,32
9	487	116	cat. A/3, cl. 3	vani 3,5 / mq 62	P.1	Euro 303,32
9	487	118	cat. A/3, cl. 3	vani 4,5 / mq 76	P.1	Euro 389,98
9	487	119	cat. A/3, cl. 3	vani 4,5 / mq 76	P.1	Euro 389,98

Al catasto terreni, la part. 487 fg. 9 in Cavallino Treporti è censita in qualità di ente urbano con una superficie di 4.086 mq.

Segue vista aerea.





Cavallino Treporti (VE), vista aerea.

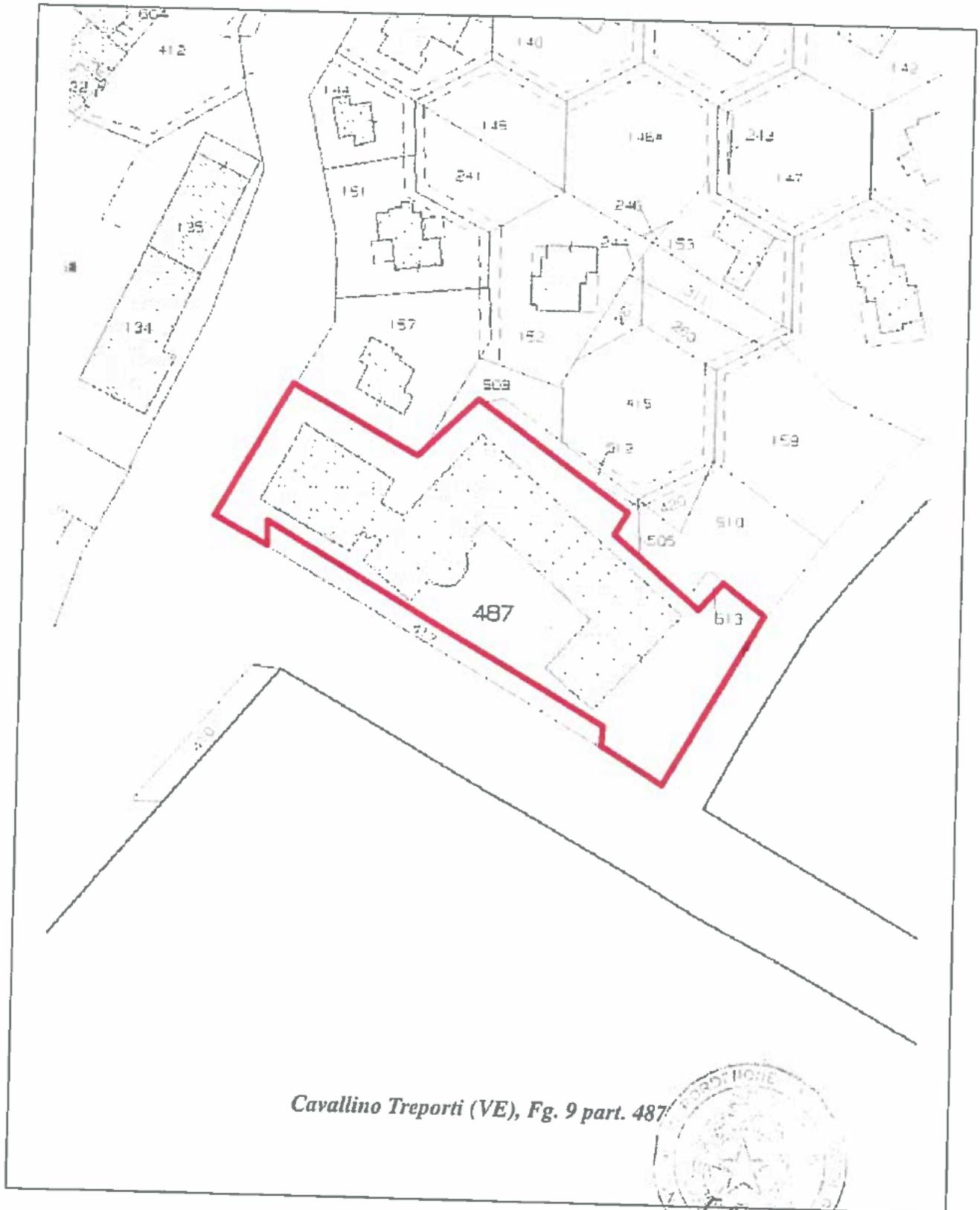


A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Segue estratto di mappa.



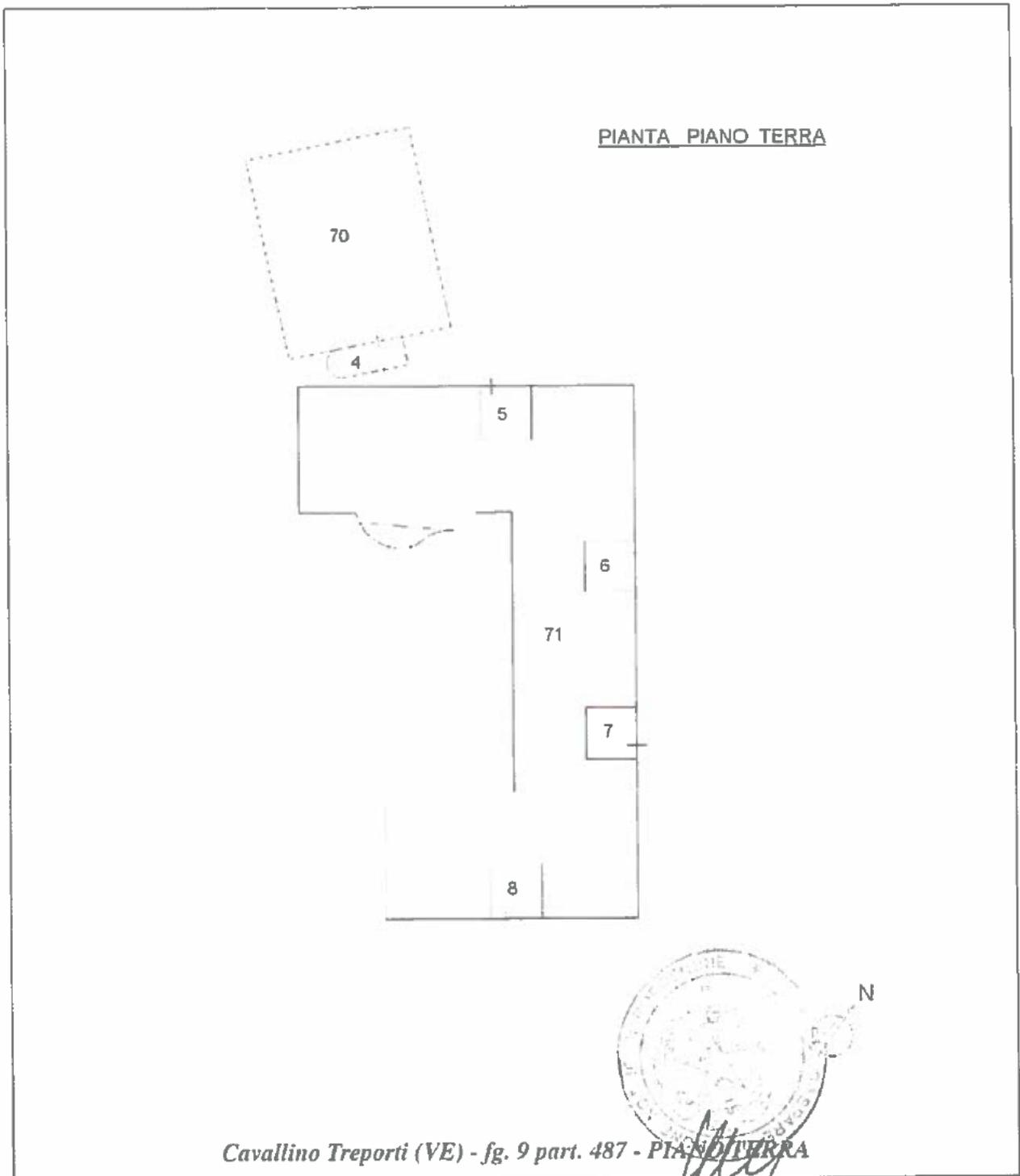
Cavallino Treponti (VE), Fg. 9 part. 487



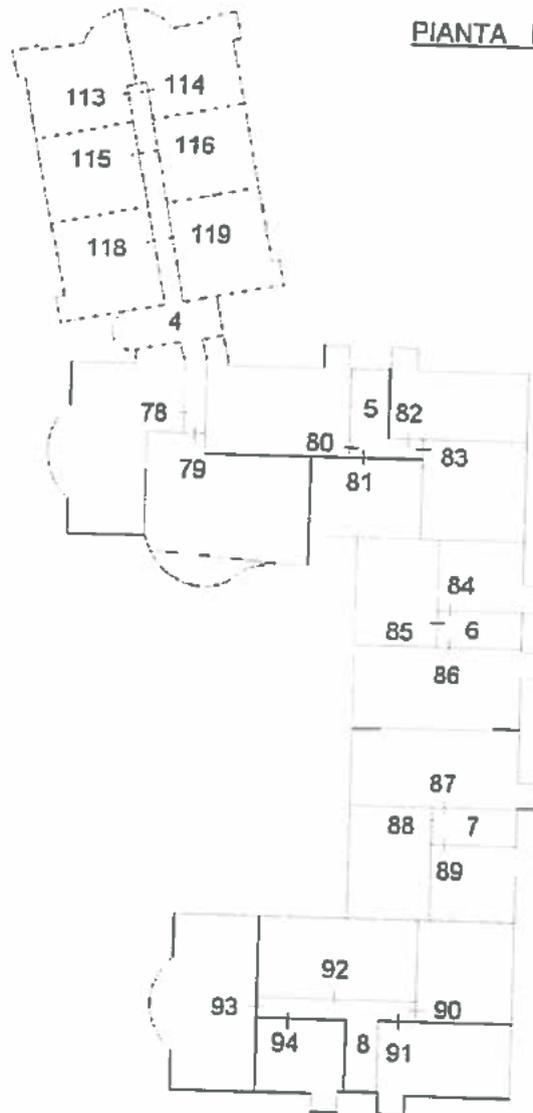
Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Segue estratto dell'elaborato planimetrico, utili per l'individuazione delle unità oggetto di valutazione. Si rinvia all'allegato n. 1 per una più esaustiva consultazione delle planimetrie catastali di ciascuna singola unità.

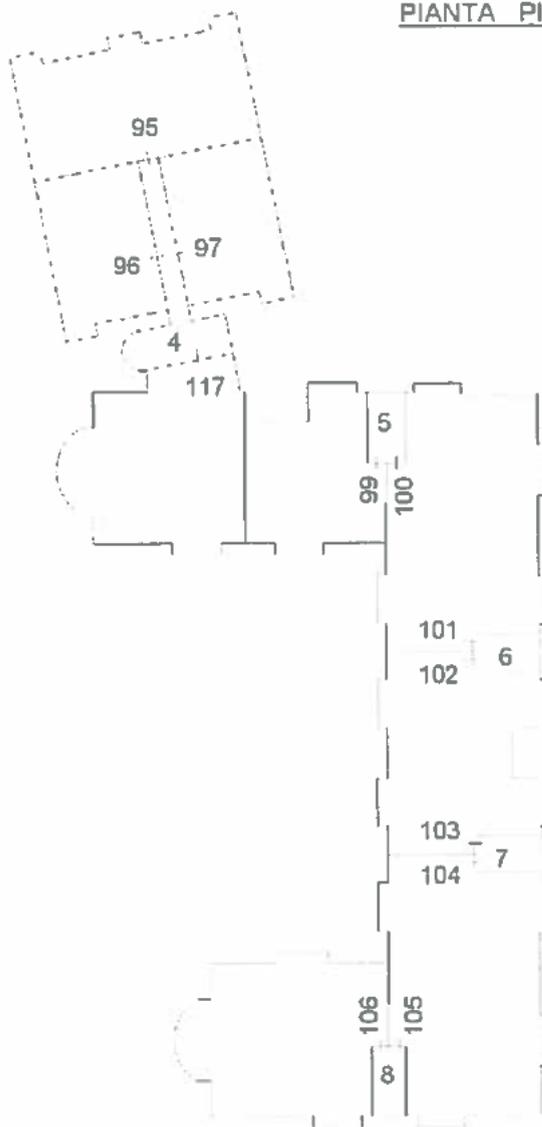


PIANTA PIANO PRIMO



Cavallino Treporti (VE) - fg. 9 part. 487 **PIANO PRIMO**

PIANTA PIANO SECONDO



Cavallino Treporti (VE) - fg. 9 part. 487 - PIANO SECONDO

La società

risulta, altresì, proprietaria dei seguenti beni:

Comune di Cavallino Treponti (VE) – Catasto fabbricati

Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Cl.	Cons. / Sup.	Piano	Rendita catastale
9	512	-	area urbana	134 mq	---	---
9	513	-	area urbana	42 mq	---	---

Comune di Cavallino Treponti (VE) – Catasto terreni

Fg.	Part.	Porz.	Qual - Cl.	Superficie	Reddito dominicale / agricolo
9	512	---	Ente urbano	134	---
9	513	---	Ente urbano	42	---
9	604	---	Incolto sterile	57 mq	---
9	607	---	Incolto sterile	21 mq	---
9	44	---	Stagn. pesca	4.110 mq	---
9	424	---	Incolto sterile	15 mq	---
9	264	---	Incolto sterile	4 mq	---
9	138	---	Incolto produttivo cl. 4	70 mq	€ 0,04 - € 0,01
9	136	---	Incolto produttivo cl. 4	170 mq	€ 0,11 - € 0,02
9	246	---	Incolto produttivo cl. 4	5 mq	€ 0,01 - € 0,01
9	460	---	Incolto produttivo cl. 4	520 mq	€ 0,32 - € 0,05
9	243	---	Incolto produttivo cl. 4	30 mq	€ 0,02 - € 0,01
9	434	---	Incolto produttivo cl. 4	8 mq	€ 0,01 - € 0,01
9	315	---	Stagn. pesca	130 mq	---
9	347	---	Prato cl. U	1.780 mq	€ 11,95 - € 5,52
10	116	---	Stagn. pesca	1.330 mq	---
10	668	---	Prato cl. U	1.230 mq	€ 8,26 - € 3,81
10	623	---	Frutteto cl. 4	3.740 mq	€ 44,43 - € 21,25
10	577	---	Area rurale	160 mq	---
10	562	---	Frutteto cl. 4	1.690 mq	€ 20,07 - € 9,60
10	542	---	Frutteto cl. 4	100 mq	€ 1,19 - € 0,57
10	509	---	Frutteto cl. 4	1.370 mq	€ 16,27 - € 7,78

Ad eccezione del solo mapp. 460 fg. 9, trattasi di aree residuali (aiuole, fossi, percorsi pedonali, viabilità, ecc.) che in una logica estimativa risultano del tutto irrilevanti. Relativamente alle aree campite in giallo nella precedente tabella, la società _____ in data 22.01.2016 ha espresso la volontà di cederle al Comune di Cavallino Treponti (cfr. *allegato n. 4*).

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Relativamente al succitato mapp. 460 fg. 9 in Comune di Cavallino Treponti (campito in verde nella tabella soprastante), trattasi di area di 520 mq collocata urbanisticamente in Zona Territoriale Omogenea "B - Zone residenziali consolidate". Su detta area, oggetto di integrazione alla relazione ventennale notarile a firma del notaio Gerardi datata 04.04.2018 ma esclusa dall'attività di due diligence offerta dall'arch. Busarello nella propria relazione asseverata del 04.05.2018, nulla si può riferire in questa sede.

Trattasi di un bene del quale lo scrivente ha appreso l'esistenza solo dalle ispezioni ipocatastali e che non è stato oggetto di alcuno specifico accertamento tecnico, non rientrando tra i beni indicati dalla committente.

Si rinvia ogni ulteriore accertamento e valutazione alla Procedura.



1.1 Regolarità catastale

Di seguito si riportano le principali difformità catastali segnalate dall'arch. Busarello nella propria perizia asseverata del 04.05.2018 (*allegato n. 1*):

- > **Sub. 9, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/2 – (magazzino):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, altresì, la planimetria catastale (cfr. *allegato 1* perizia arch. Busarello) appare **non conforme** in quanto l'unità immobiliare è tuttora al grezzo e come tale doveva essere accatastata. In merito a questo secondo rilievo esso **costituisce difformità tale da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCF) per assegnare l'unità alla categoria F/3 - Unità in corso di costruzione.**

- > **Sub. 11, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non è stato rappresentato mezzo pilastro nell'angolo sud. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCF).**

- > **Sub. 12, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La

correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non è stato rappresentato mezzo pilastro nell'angolo est. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 13, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non è stato rappresentato mezzo pilastro nell'angolo sud. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 14, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non è stato rappresentato mezzo pilastro nell'angolo est. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

> **Sub. 15, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano non conformi in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare non conforme allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati due mezzi pilastri negli angoli sud e est. In merito a questo secondo rilievo esso non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).

> **Sub. 16, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano non conformi in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): ma questo errore è ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.

> **Sub. 18, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano non conformi in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare non conforme allo stato dell'immobile in quanto non è stato rappresentato mezzo pilastro nell'angolo sud. In merito a questo secondo rilievo esso non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).

➤ **Sub. 19, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): ma questo errore è influente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la **planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

➤ **Sub. 21, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

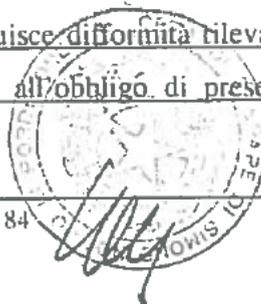
In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore influente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati due mezzi pilastri nell'angolo ovest. In merito a questo secondo rilievo esso non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).

➤ **Sub. 22, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore influente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati due mezzi pilastri nell'angolo nord. In merito a questo secondo rilievo esso non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

➤ **Sub. 23, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati due mezzi pilastri nell'angolo ovest. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 24, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati due mezzi pilastri nell'angolo nord. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 25, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati due mezzi pilastri nell'angolo ovest. In



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

merito a questo secondo rilievo esso non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).

➤ **Sub. 29, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano non conformi in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare non conforme allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati tre mezzi pilastri sul lato nord-ovest e due mezzi pilastri sul lato sud-est. In merito a questo secondo rilievo esso non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).

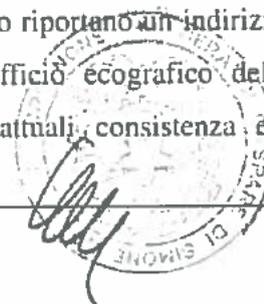
➤ **Sub. 32, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano non conformi in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare non conforme allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati tre mezzi pilastri sul lato nord-ovest. In merito a questo secondo rilievo esso non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).

➤ **Sub. 37, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano non conformi in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati tre mezzi pilastri sul lato sud-est. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 38, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati tre mezzi pilastri sul lato nord-ovest. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 39, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati tre mezzi pilastri sul lato sud-est. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**



➤ **Sub. 40, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati tre mezzi pilastri sul lato nord-ovest e tre mezzi pilastri sul lato sud-est. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 43, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

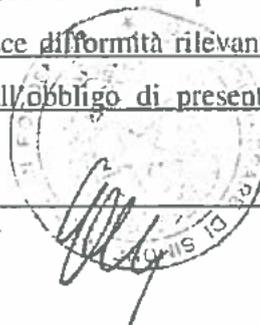
In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

➤ **Sub. 44, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati due mezzi pilastri nell'angolo sud. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

➤ **Sub. 45, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati due mezzi pilastri nell'angolo est. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 46, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

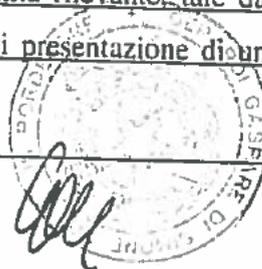
In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **conforme allo stato dell'immobile.**

➤ **Sub. 48, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare non conforme allo stato dell'immobile in quanto non è stato rappresentato mezzo pilastro nell'angolo nord. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

➤ **Sub. 49, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non è stato rappresentato mezzo pilastro nell'angolo ovest. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 50, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non è stato rappresentato mezzo pilastro nell'angolo nord. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 53, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non è stato rappresentato mezzo pilastro nell'angolo nord. In merito a



questo secondo rilievo esso non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).

➤ **Sub. 55, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

➤ **Sub. 56, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/2 – (magazzino):**

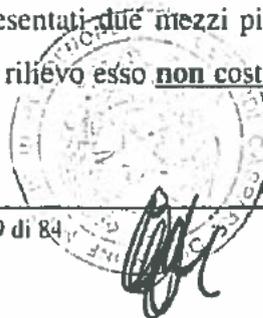
In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

➤ **Sub. 58, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati ~~due~~ **due** mezzi pilastri rispettivamente negli angoli sud e ovest. In merito a questo secondo rilievo esso non costituisce difformità rilevante,



tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).

➤ **Sub. 59, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non è stato rappresentato mezzo pilastro nell'angolo sud. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 60, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

➤ **Sub. 65, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Berti', located at the bottom right of the page.

➤ **Sub. 66, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore influente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non è stato rappresentato mezzo pilastro nell'angolo ovest. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 67, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto):**

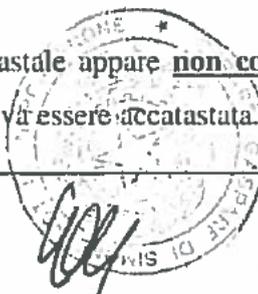
In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore influente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non sono stati rappresentati due mezzi pilastri rispettivamente negli angoli sud e ovest. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 70, via Riccardo Selvatico, P.T, cat. C/1 – (commerciale):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°16/1, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore influente sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo altresì la planimetria catastale appare **non conforme** in quanto l'unità immobiliare è tuttora al grezzo e come tale doveva essere accatastata. In merito a questo



A handwritten signature in black ink, located to the right of the official stamp.

secondo rilievo esso **costituisce difformità tale da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale** (aggiornamento DOCEFA) per assegnare l'unità alla categoria F/3 - Unità in corso di costruzione.

➤ **Sub. 71, via Riccardo Selvatico, P.T, cat. C/1 – (commerciale):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°18/1, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo altresì la planimetria catastale appare **non conforme** in quanto l'unità immobiliare è tuttora al grezzo e come tale doveva essere accatastata. In merito a questo secondo rilievo esso **costituisce difformità tale da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale** (aggiornamento DOCEFA) per assegnare l'unità alla categoria F/3 - Unità in corso di costruzione.

➤ **Sub. 78, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano non conformi in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°16/3, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale (cfr. Allegato 1) appare conforme allo stato dell'immobile.

➤ **Sub. 81, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°18/4, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.



Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto non è stata rappresentata la tramezza di delimitazione del piatto doccia. In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

> **Sub. 82, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°18/2, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

> **Sub. 83, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°18/3, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto manca la rappresentazione di una porzione di tramezza che contribuisce a definire il locale "guardaroba" antistante la camera. In merito a questo secondo rilievo esso **costituisce difformità tale da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

> **Sub. 84, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°20/3, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti) **ma questo errore è ininfluenza sulle**



attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

> **Sub. 85, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°20/2, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

> **Sub. 87, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°22/3, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

> **Sub. 88, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°22/2, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

> **Sub. 89, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°22/1, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la **planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

> **Sub. 90, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°24/4, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto manca la rappresentazione di una porzione di tramezza che contribuisce a definire il locale "guardaroba" antistante la camera. In merito a questo secondo rilievo esso **costituisce difformità tale da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCEFA).**

> **Sub. 91, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°24/5, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la **planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

➤ **Sub. 92, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°24/3, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la **planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

➤ **Sub. 101, via Riccardo Selvatico, P.2, cat. A/3 – (appartamento mansardato):**

Dal riscontro di sopralluogo si rilevano lavori in corso conseguenti alla SCIA Codice Pratica: BRBNCL84P58L736M-20032017-1743 e Protocollo SUAP: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0069391 del 19/04/2017 per straordinaria manutenzione (fusione) di due unità immobiliari residenziali (il presente sub. 101 con l'adiacente sub.102). depositata dall'attuale promissario acquirente su autorizzazione della proprietà. Ulteriormente è in corso la CILA Codice Pratica: BRBNCL84P58L736M-15092017-1257 e Protocollo SUAP: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0167579 del 19/09/2017 per posa in opera di un comignolo (opera esterna).

In ragione di ciò, **non si riscontra alla data odierna la corrispondenza dello stato dei luoghi con l'elaborato catastale: al termine dei lavori vi è l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA) che porterà ovviamente alla conformità.**

➤ **Sub. 102, via Riccardo Selvatico, P.2, cat. A/3 – (appartamento mansardato):**

Valga quanto riferito per il sub. 101.

➤ **Sub. 103, via Riccardo Selvatico, P.2, cat. A/3 – (appartamento mansardato):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°22/5, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.



Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** in quanto la scheda dell'appartamento non riporta il secondo foro porta di accesso al disimpegno.

In merito a questo secondo rilievo (porta in più) esso **non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA).**

➤ **Sub. 106, via Riccardo Selvatico, P.2, cat. A/3 – (appartamento mansardato):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e l'assenza del numero civico (Via Selvatico anziché Via Ruzzante, n.°24/6, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo altresì la planimetria catastale appare **non conforme** in quanto l'unità immobiliare è tuttora al grezzo e come tale doveva essere accatastata. In merito a questo secondo rilievo esso **costituisce difformità tale da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA) per assegnare l'unità alla categoria F/3 - Unità in corso di costruzione.**

➤ **Sub. 113, via Riccardo Selvatico n. 16, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e un numero civico incompleto (Via Selvatico, n.°16 anziché Via Ruzzante, n.°16/6, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare **non conforme** allo stato dell'immobile in quanto manca la rappresentazione della tramezza che delimita il locale "ingresso". In merito a questo secondo rilievo esso **non costituisce difformità tale da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (aggiornamento DOCFA) poiché l'aggiornamento sarebbe ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita.**



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

➤ **Sub. 115, via Riccardo Selvatico n. 16, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e un numero civico incompleto (Via Selvatico, n.°16 anziché Via Ruzzante, n.°16/5, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

➤ **Sub. 116, via Riccardo Selvatico n. 16, P.1, cat. A/3 – (appartamento):**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e un numero civico incompleto (Via Selvatico, n.°16 anziché Via Ruzzante, n.°16/8, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare (cfr. Allegato 1) conforme allo stato dell'immobile.**

➤ **Sub. 118, via Riccardo Selvatico n. 16, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e un numero civico incompleto (Via Selvatico, n.°16 anziché Via Ruzzante, n.°16/4, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, **la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.**

➤ **Sub. 119, via Riccardo Selvatico n. 16, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

In generale i dati catastali risultano **non conformi** in quanto riportano un indirizzo errato e un numero civico incompleto (Via Selvatico, n.°16 anziché Via Ruzzante, n.°16/9, come assegnato dall'ufficio ecografico del Comune di Cavallino-Treporti): trattasi di errore ininfluenza sulle



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

attuali consistenza e rendita. La correzione è possibile con una comunicazione online prima dell'eventuale atto di compravendita.

Dal riscontro di sopralluogo, la planimetria catastale appare conforme allo stato dell'immobile.

Ai fini della presente valutazione, atteso quanto già pattuito in sede di definizione delle promesse di vendita di cui agli allegati da n. 3.1 a n. 3.17, ogni onere (tecnico, amministrativo, sanzionatorio, ecc.) per la regolarizzazione edilizia e catastale delle singole unità è ipotizzato in capo all'attuale proprietà.



1.2 Proprietà

In base alle relazioni notarili redatte dal dott. Gaspare Gerardi, notaio in Pordenone (*allegato n. 2*), alla data del 31 gennaio 2018 gli immobili sopra descritti risultavano **di proprietà della società per la quota di 1/1:**

A. **da oltre il ventennio**, la società figurava proprietaria degli immobili M. 161 ha 0.04.50, M. 249 0.06.00, M. 162 ha 0.10.30, M. 158 ha 0.08.96 e M. 160 ha 0.35.70 del F. 36 del Comune di Venezia - Sezione Burano. Gli stessi dovrebbero essere pervenuti a detta società, nell'originaria consistenza ed identificazione (salvo verifiche delle corrispondenze catastali, non effettuabili mediante le ispezioni telematiche) in forza di **compravendita giusta atto di data 19 luglio 1961 rep. 54216 Notaio Cassina di Milano, trascritto a Venezia il 5 agosto 1961 ai n.ri 9014/7496 di formalità**. Con detto atto, la società acquistava (oltre ad immobili di cui al F. 37 del Comune di Venezia - Sez. Burano) i seguenti mappali del F. 36 catasto terreni del medesimo Comune: M. 35 ha 0.21.90, M. 37 ha 0.26.60, M. 42 ha 0.36.10, M. 41 ha 0.13.90, M. 46 ha 0.57.80, M. 50 ha 0.42.50, M. 52 ha 0.03.20, M. 63 ha 0.02.90, M. 49 ha 0.76.50, M. 65 ha 0.05.00, M. 36 ha 0.82.00, M. 40 ha 4.50.30, M. 72 ha 0.09.20, M. 44 ha 0.86.60, M. 74 ha 3.20.40, M. 56 ha 0.35.30, M. 66 ha 0.05.90, M. 51/b ha 0.22.50, M. 51/c ha 0.03.60, M. 51/d ha 0.02.50, M. 51/e ha 0.01.80, M. 51/f ha 0.01.90, M. 51/g ha 0.17.20, M. 51/h ha 0.00.50, M. 53/a ha 1.75.20, M. 53/b ha 0.68.40, M. 53/c ha 0.21.80, M. 53/d ha 0.19.60, M. 54/a ha 0.42.10, M. 54/b ha 0.12.90, M. 54/c ha 0.60.90, M. 54/d 1.76.20, M. 61/a ha 0.23.20, M. 61/c ha 2.49.00, M. 61/d ha 0.04.60, M. 62/a ha 0.74.70, M. 62/b ha 0.54.70, M. 62/c ha 0.64.50, M. 70/a ha 0.23.00, M. 70/b 0.0.140, M. 70/c ha 0.01.60, M. 75/a ha 1.30.90, M. 75/b ha 0.42.98, M. 64/a ha 1.40.50, M. 51/a ha 0.00.90, M. 61/b ha 0.43.60, M. 60 ha 0.03.80.

Nel suddetto atto venivano richiamati (per patti/servitù) i seguenti titoli:

1. atto del 16 febbraio 1959 rep. 1446 Notaio Turchetto di Cornuda, trascritto a Venezia il 23 febbraio 1959 ai n.ri 2236/1814 di formalità;
2. atto del 26 febbraio 1959 rep.n. 1491 Notaio Turchetto, trascritto a Venezia il 27 febbraio 1959 ai n.ri 2418/1972 di formalità;
3. atto del 18 giugno 1959 rep. 9520 Notaio Biadene di Treviso, trascritto a Venezia il 4 luglio 1959 ai n.ri 7488/6191 di formalità;
4. atto del 26 giugno 1959 rep. 9526 Notaio Biadene, trascritto a Venezia il 20 luglio 1959 ai



A handwritten signature in black ink, located to the right of the notary seal.

n.ri 7990/6641 di formalità;

B. verbale di modifica di denominazione sociale del 27 febbraio 1985 rep. 20369 Notaio Bianchi di Milano, trascritto a Venezia il data 23 settembre 1985 ai n.ri 15022/11476 di formalità, con cui la società modificava la propria denominazione sociale in e trasferiva la sede da Milano a Treviso.

Seguivano le seguenti variazioni catastali (in atti dal 7 novembre 1985 frazionamento n. 1484: nel catasto terreni del Comune di Venezia - Sezione Burano):

- o dal F. 36 M. 158 ha 0.08.96 derivava M. 158 ha 0.00.26;
- o dal F. 36 M. 160 ha 0.35.70 derivava M. 160 ha 0.32.40;
- o dal F. 36 M. 162 ha 0.10.30 derivavano i m. 162 ha 0.02.32 e M. 419 ha 0.07.31;
- o dal F. 36 M. 161 ha 0.04.50 derivavano i M. 161 ha 0.00.60 e M. 418 ha 0.03.90;
- o dal F. 36 M. 249 ha 0.06.00 derivavano i M. 249 ha 0.02.90 e M. 455 ha 0.03.10;

C. verbale di assemblea del 16 dicembre 1985 rep. 34400 Notaio Innocenti di Treviso trascritto a Venezia il 21 aprile 1986 ai n.ri 7370/5500 di formalità, con cui la si trasformava in

mantenendo invariata la sede;

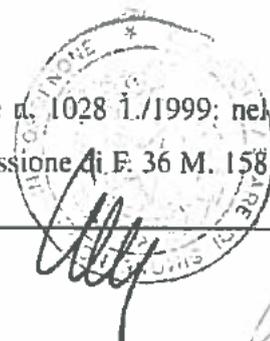
D. verbale di assemblea straordinaria dell'11 maggio 1995 n. 113048 rep. Not. Misurale di Roma trascritto a Venezia il 20 maggio 1995 ai n.ri 10628/7352 di formalità, con cui la trasferiva la sede sociale da Treviso a Roma;

E. atto di data 13 luglio 1995 rep. 100056 Notaio Argenti, trascritto a Venezia il 5 giugno 1996 ai n.ri 13094/9008 di formalità, con cui la trasferiva la sede da Roma a Santa Maria di Sala;

F. atto di data 11 marzo 1998 rep. 17030 Notaio Chiaruttini trascritto a Venezia il 15 maggio 1998 ai n.ri 12202/8308 di formalità, con cui la trasferiva la sede da Santa Maria di Sala a Sesto al Reghena.

Seguivano le seguenti variazioni catastali:

- o 20 luglio 1999 variazione geometrica e tipo mappale n. 1028 1./1999; nel catasto terreni del Comune di Venezia - Sezione Burano dalla soppressione di F. 36 M. 158 ha 0.00.26, M.

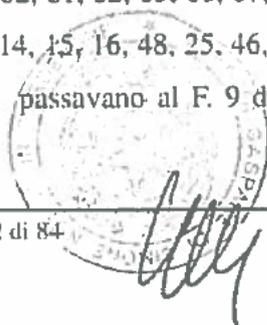


Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

- 160 ha 0.32.40, M. 162 ha 0.00.60, M. 418 ha 3.90 e M. 455 ha 0.03.10 si costituiva il M. 487 ha 0.41.98, che variava la destinazione da incolto produttivo ad ente urbano;
- 20 luglio 1999 frazionamento n. 1029 1/1999: nel catasto terreni del Comune di Venezia - Sezione Burano,
 - dal F. 36 M. 161 ha 0.00.60 derivavano i M. 506 ha 0.00.12 e M. 507 ha 0.00.01;
 - dal F. 36 M. 249 ha 0.02.90 derivava il M. 509 ha 0.00.48;
 - dal F. 36 M. 419 ha 0.07.31 derivava il M. 511 ha 0.00.03;
 - dal F. 36 M. 487 ha 0.41.98 derivava il M. 487 ha 0.40.22;
 - 31 maggio 2006 tabella di variazione e tipo mappale n. 12257 1/1999: nel catasto terreni del Comune di Venezia - Sezione Burano i M. 506 ha 0.00.12, M. 507 ha 0.00.1, M. 509 ha 0.00.48 e M. 511 ha 0.00.03 erano soppressi ed uniti al M. 487 che si ricaricava di ha 0.40.86;
 - 26 ottobre 1999 costituzione n. C01370 1/1989, nel catasto fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Burano si costituivano i F. 36 M. 487 subb. 9, 89, 90, 106, 85, 84, 88, 87, 101, 91, 92, 78, 103, 102, 81, 82, 83, 66, 67, 65, 71, 70, 60, 59, 58, 56, 55, 22, 53, 23, 32, 24, 19, 18, 13, 21, 50, 14, 15, 16, 48, 25, 46, 11, 38, 12, 49, 43, 29, 45, 44, 40, 37, 39, 72, 73, 74, 75, 76, 77;
 - 29 novembre 2002 variazione della destinazione n. 9490 1/2002: nel catasto fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Burano dalla soppressione di F. 36 M. 487 subb. 72, 73, 74, 75, 76 e 77 derivavano i F. 36 M. 487 subb. 107, 108, 109, 110, 111 e 112;
 - 1 febbraio 2013 variazione della destinazione n. 2158 1/2013: nel catasto fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Burano dalla soppressione di F. 38 M. 487 subb. 107, 108, 109 e 110 derivavano i M. 487 subb. 113, 115 e 116;
 - 29 marzo 1999 in atti dal 18 settembre 2014 variazione territoriale n. 16/2014: nel catasto terreni il F. 36 M. 487 ente urbano di ha 0.40.86 era soppresso nel Comune di Venezia - Sezione Burano e trasferito nel Comune di Cavallino - Treponti;
 - 29 marzo 1999 in atti dal 18 settembre 2014 variazione territoriale n. 2/2014: nel catasto fabbricati gli immobili in Comune di Venezia sezione Burano F. 36 M. 487 subb. 9, 89, 90, 106, 85, 84, 88, 87, 101, 91, 92, 78, 103, 102, 81, 82, 83, 66, 67, 65, 71, 70, 60, 59, 58, 56, 55, 22, 53, 23, 32, 24, 19, 18, 13, 21, 50, 14, 15, 16, 48, 25, 46, 11, 38, 12, 49, 43, 29, 45, 44, 40, 37, 39, 113, 115, 116, 111 e 112 passavano al F. 9 del Comune di Cavallino - Treponti con stesso mappale e subalterno;



A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page, below the circular stamp.

- o 11 gennaio 2017 variazione della destinazione n. 901 .1/2017: nel catasto fabbricati dalla soppressione di F. 9 M. 487 sub. 111 deriva il M. 487 sub. 118;
- o 11 gennaio 2017 variazione della destinazione n. 981 .1/2017: nel catasto fabbricati dalla soppressione di F. 9 M. 487 sub. 112 derivava il M. 487 subb. 119.

NOTA

Si segnala che nelle sopra indicate note di trascrizione del 20 maggio 1995 n.ri 10628/7352 di formalità, del 5 giugno 1996 n.ri 13094/9008 di formalità e del 15 maggio 1998 n.ri 12202/8308 di formalità, in cui sono indicati i mappali del Foglio 36 di Venezia sez. Burano intestati alla

., non figurano tutti i mappali che, catastalmente, risultano aver originato il mappale n. 487 del Foglio 36 C.T. di Venezia sez. Burano. **I suddetti mappali, in base a quanto riscontrabile in visura particellare estesa, risultano tutti pervenuti alla**

a seguito della modifica di denominazione sociale dall

di cui all'atto del 27 febbraio 1985 rep. 20369 Notaio Bianchi, trascritto a Venezia il 23 settembre 1985 n.ri 15022/11476 di formalità. In detta formalità non sono indicati i mappali già intestati all ma solo il Comune ed il foglio (Venezia sez. Burano, F. 36 catasto terreni).

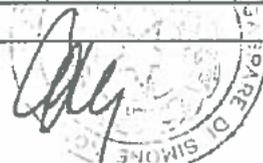
Si precisa, infine, che nell'atto del 16 dicembre 1985 rep. 34400 Notaio Innocenti, trascritto il 21 aprile 1986 ai n.ri 7370/5500 di formalità, non sono identificati catastalmente gli immobili intestati alla (che con detto atto si trasforma da a ma si afferma semplicemente che trattasi di tutti i beni già di proprietà della siti in località Lio Grando di Venezia.



1.3 Preliminari di compravendita

Allo scrivente sono pervenute copie dei seguenti preliminari di compravendita:

Rif. ALL.	Data (scadenza)	Oggetto del preliminare	Prezzo pattuito	Note
3.1	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 81 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 29 - cat. C/6	€ 109.500,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.2	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 89 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 38 - cat. C/6	€ 86.200,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.3	25.11.2016 (30.11.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 83 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 44 - cat. C/6 CF - fg. 9 part. 487 sub. 71 (porzione di 91 mq) - cat. C/1	€ 167.000,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.4	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 85 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 32 - cat. C/6	€ 77.900,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.5	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 84 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 66 - cat. C/6 CF - fg. 9 part. 487 sub. 67 - cat. C/6	€ 89.700,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.6	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 106 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 48 - cat. C/6	€ 76.000,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.7	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 90 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 49 - cat. C/6 CF - fg. 9 part. 487 sub. 50 - cat. C/6	€ 105.400,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.8	07.05.2015 (30.06.2015, poi prorogato 31.12.2015)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 78 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 25 - cat. C/6 CF - fg. 9 part. 487 sub. 56 - cat. C/2	€ 160.000,00 oltre IVA	---
3.9	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 91 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 53 - cat. C/6	€ 86.700,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 101 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 58 - cat. C/6 CF - fg. 9 part. 487 sub. 59 - cat. C/6	€ 95.950,00 oltre IVA	
	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 102 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 65 - cat. C/6	€ 88.850,00 oltre IVA	



Handwritten signature

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Rif. ALL.	Data (scadenza)	Oggetto del preliminare	Prezzo pattuito	Note
3.10	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 87 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 37 - cat. C/6	€ 89.800,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.11	25.11.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 103 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 60 - cat. C/6	€ 92.444,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.12	25.11.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 92 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 46 - cat. C/6	€ 104.300,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.13	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 82 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 39 - cat. C/6	€ 86.200,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.14	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 111 - cat. A/10 (nell'accordo è previsto il cambio ad A/3 residenziale, come da attuale sub. 118) CF - fg. 9 part. 487 sub. 11 - cat. C/6 CF - fg. 9 part. 487 sub. 12 - cat. C/6	€ 104.800,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.15	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 115 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 16 - cat. C/6	€ 83.900,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.16	25.11.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 88 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 40 - cat. C/6	€ 78.400,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore
3.17	31.10.2016 (31.05.2017)	Cavallino-Treporti (VE) CF - fg. 9 part. 487 sub. 116 - cat. A/3 CF - fg. 9 part. 487 sub. 15 - cat. C/6	€ 83.900,00 oltre IVA	Regolarizzazione edilizia e catastale a carico del venditore

Copie integrali delle promesse di vendita sono riportate negli *allegati da n. 3.1 a n. 3.17* della presente relazione.

Si evidenzia che tutti gli atti sono pervenuti a scadenza, senza che alcun accordo di proroga sia pervenuto allo scrivente.

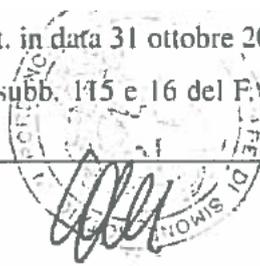


1.4 Formalità pregiudizievoli e non

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate per conto della richiedente dal notaio Gaspare Gerardi di Pordenone (*allegato n. 2*), sono state rilevate le seguenti formalità gravanti sul compendio di cui alla presente valutazione:

- 1) **ipoteca volontaria iscritta a Venezia il 16 settembre 2006 n.ri 40731/9970 di formalità**, derivante da atto di mutuo condizionato giusta atto di data 14 settembre 2006 rep. 266210 Notaio Pertegato di Pordenone a favore del MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA contro la società con sede in San Quirino (debitore ipotecario) e la società con sede in Sesto al Reghena (terzo datore d'ipoteca), Tot. Euro 56.000.000,00 (cinquantaseimilioni virgola zero zero) Cap. Euro 35.000.000,00 (trentacinquemilioni virgola zero zero) Durata: anni 20, gravante, tra gli altri, gli immobili in Comune di Venezia - Sezione Burano, catasto fabbricati - F. 36 M. 487 subb. 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 32, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 65, 66, 67, 70, 71, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 101, 102, 103, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112;
- 2) **atto d'obbligo trascritto a Venezia il 6 marzo 1997 n.ri 5931/4212 di formalità**;
- 3) **atto d'obbligo trascritto a Venezia il 24 luglio 1997 n.ri 10297/7269 di formalità**, a rettifica di quello trascritto il 6 marzo 1997 n.ri 5931/4212 di formalità, per errata indicazione di dati riguardanti i valori inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per i lotti oggetto della convenzione;
- 4) **in data 9 novembre 2016 ai n.ri 35671/23823 di formalità**, veniva trascritto a carico della con sede in Sesto al Reghena ed a favore del signor atto di preliminare di compravendita autent. in data 31 ottobre 2016 rep. 31053 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 106 e 48 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treponti;
- 5) **in data 9 novembre 2016 ai n.ri 35672/23824 di formalità** veniva trascritto a carico della ed a favore dei signori

atto di preliminare di compravendita autent. in data 31 ottobre 2016 rep. 31054 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 115 e 16 del F. 9 catasto fabbricati di



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Berti', written over the bottom right portion of the page.

Cavallino – Treporti;

- 6) **in data 9 novembre 2016 ai n.ri 35673/23825 di formalità** veniva trascritto a carico della
ed a favore del signor
, **atto di preliminare di compravendita** autent. in
data 31 ottobre 2016 rep. 31056 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487
subb. 84, 66 e 67 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treporti;
- 7) **in data 9 novembre 2016 ai n.ri 35674/23826 di formalità** veniva trascritto a carico della
ed a favore dei signori
e
, **atto di
preliminare di compravendita** autent. in data 31 ottobre 2016 rep. 31057 Notaio Gasparotti
avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 116 e 15 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino –
Treporti;
- 8) **in data 9 novembre 2016 ai n.ri 35675/23827 di formalità** veniva trascritto a carico della
ed a favore del signor
, **atto di preliminare di compravendita** autent.
in data 31 ottobre 2016 rep. 31058 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487
subb. 82 e sub. 39 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treporti;
- 9) **in data 09 novembre 2016 ai n.ri 35676/23828 di formalità** veniva trascritto a carico della
ed a favore del signor
atto di preliminare di compravendita autent. in data
31 ottobre 2016 rep. 31059 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 111,
11 e 12 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treporti;
- 10) **in data 9 novembre 2016 ai n.ri 35677/23829 di formalità** veniva trascritto a carico della
ed a favore dei signori
, **atto di preliminare di compravendita** autent. in data 31 ottobre 2016 rep.
31060 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 87 e 37 del F. 9 catasto
fabbricati di Cavallino – Treporti;
- 11) **in data 9 novembre 2016 ai n.ri 35678/23830 di formalità** veniva trascritto a carico dell:
ed a favore del signor



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

atto di preliminare di compravendita autent. in data 31 ottobre 2016 rep. 31061 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 85 e 32 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treporti;

- 12) **in data 9 novembre 2016 ai n.ri 35679/23831 di formalità** veniva trascritto a carico della
ed a favore dei signori

atto di preliminare di compravendita autent. in data 31 ottobre 2016 rep. 31062 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 89 e 38 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treporti;

- 13) **in data 9 novembre 2016 ai n.ri 35680/23832 di formalità** veniva trascritto a carico della
ed a favore del

atto di preliminare di compravendita autent. in data 31 ottobre 2016 rep. 31063 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 90, 49 e 50 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treporti;

- 14) **in data 9 novembre 2016 ai n.ri 35681/23833 di formalità** veniva trascritto a carico della
ed a favore del signor

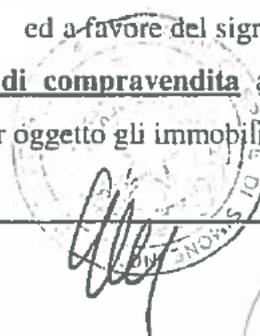
atto di preliminare di compravendita autent. in data 31 ottobre 2016 n. 31064 rep. Not. Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 81 e 29 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treporti;

- 15) **in data 10 novembre 2016 ai n.ri 35800-1-2/23914-5-6 di formalità** veniva trascritto a carico della
ed a favore del signor

atto di preliminare di compravendita autent. in data 31 ottobre 2016 rep. 31055 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 91 e 53 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treporti (trascrizione n.ri 35800/23914), gli immobili M. 487 subb. 101, 58 e 59 stesso Comune e foglio (trascrizione n.ri 35801/23915) e gli immobili M. 487 subb. 102 e 65 (trascrizione nn. 35802/23916);

- 16) **in data 5 dicembre 2016 ai n. ri 38856/25950 di formalità** veniva trascritto a carico della
ed a favore del signor

l'atto di preliminare di compravendita autent. in data 25 novembre 2016 rep. 31123 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 103



e sub. 60 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treporti;

17) in data 5 dicembre 2016 ai n.ri 38858/25952 di formalità veniva trascritto a carico della
ed a favore del signor

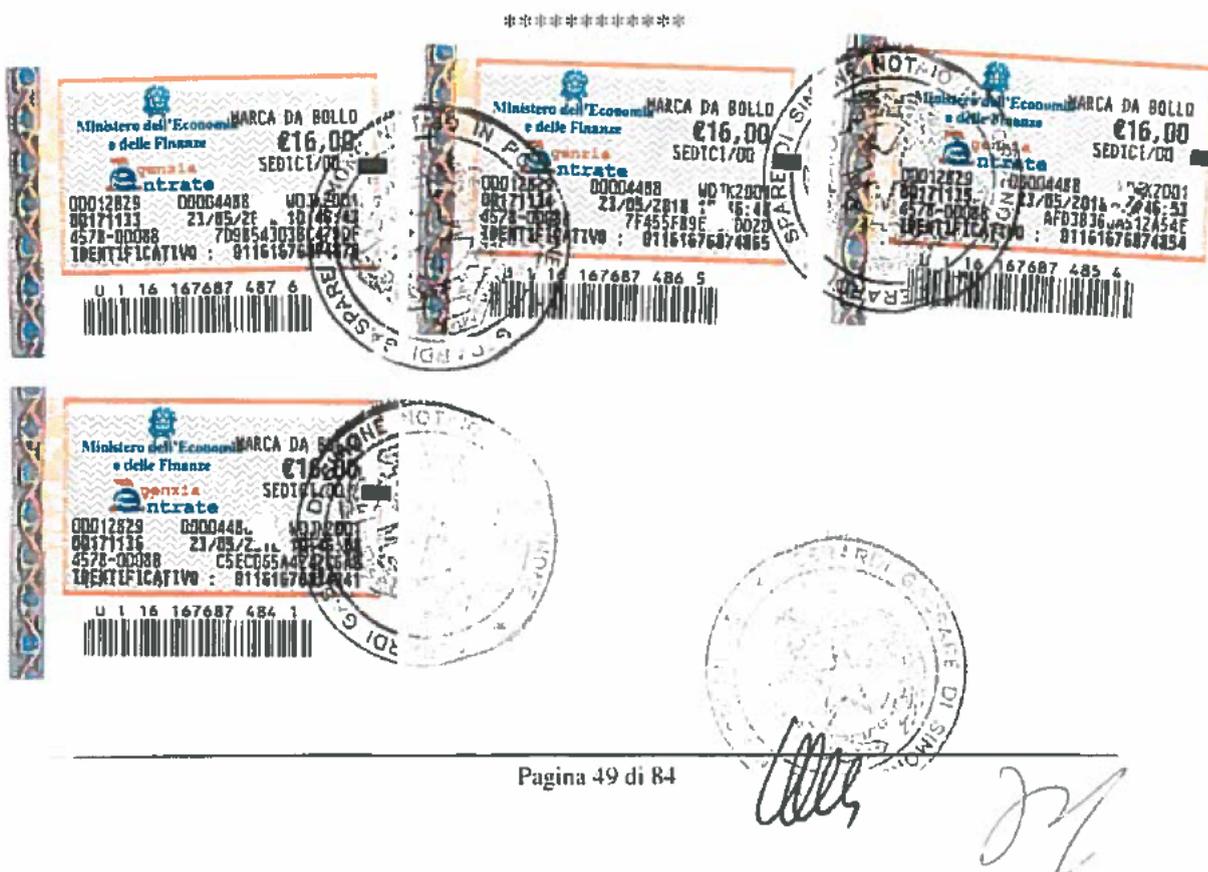
l'atto di preliminare di compravendita autent. in
data 25 novembre 2016 rep. 31124 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487
subb. 88 e 40 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treporti;

18) in data 5 dicembre 2016 ai n.ri 38859/25953 di formalità veniva trascritto a carico della
ed a favore dei signori

l'atto di
preliminare di compravendita autent. in data 25 novembre 2016 rep. 31125 Notaio Gasparotti
avente per oggetto gli immobili M. 487 subb. 92 e 46 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino –
Treporti;

19) in data 5 dicembre 2016 ai n.ri 38860/25954 di formalità veniva trascritto a carico della
ed a favore della signora

l'atto di preliminare di compravendita autent. in
data 25 novembre 2016 rep. 31126 Notaio Gasparotti avente per oggetto gli immobili M. 487
subb. 83, 44 e 71 del F. 9 catasto fabbricati di Cavallino – Treporti.



2.0 UBICAZIONE e DESTINAZIONE URBANISTICA

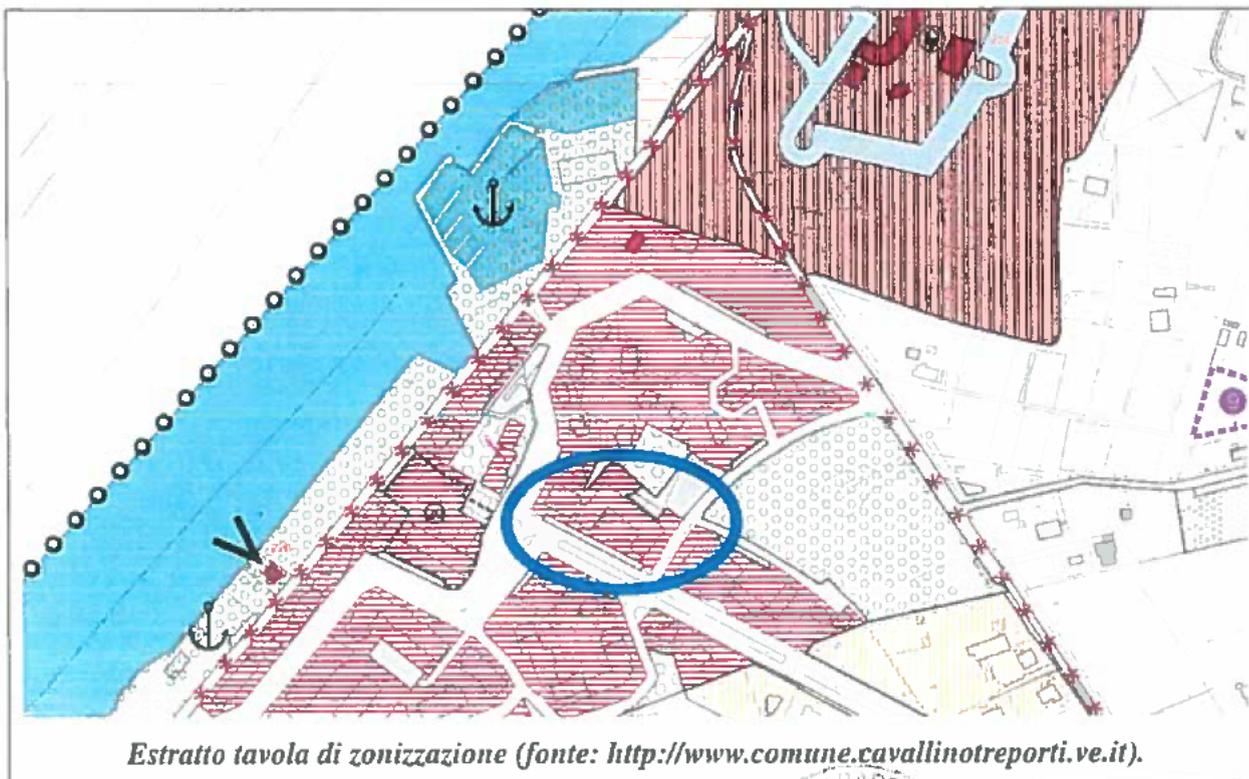
Il complesso immobiliare, denominato Condominio "Corte Leon D'Oro", è stato edificato tra il 1997 e il 2001 ed è ubicato in località Lio Grando nel Comune di Cavallino-Treporti.

E' costituito da due corpi di fabbrica collegati tra loro da uno dei cinque vani scala. Nonostante l'ufficio ecografico indichi come indirizzo la sola Via Ruzzante, esso è servito anche da Via Selvatico a est e da Via Calmo a nord.

Il condominio presenta un piano interrato, accessibile anche da una rampa carrabile, un piano terra commerciale, un piano primo e un piano mansardato residenziali. Le aree esterne comprendono quali beni comuni un parco privato, un'area pavimentata uso piazzetta con alberature, posti auto e moto lungo la viabilità pubblica.

La destinazione urbanistica dei lotti/mappali in forza del "Piano degli Interventi" e relative Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cavallino Treporti risulta essere la seguente:

"Zona Territoriale Omogenea B – Zone residenziali consolidate".



In base a quanto riferito dall'arch. Busarello, tutto il territorio comunale è sottoposto a vincolo paesistico, mentre alcun vincolo puntuale grava sul fabbricato in quanto privo di interesse storico o monumentale.

3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Oggetto della presente valutazione sono:

- n. 21 unità residenziali;
- n. 2 negozi;
- n. 34 posti auto;
- n. 2 magazzini;

ricavati nell'ambito del condominio CORTE LEON D'ORO edificato tra il 1997 e il 2001 in località LIO GRANDO del Comune di Cavallino-Treponti (VE).

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica collegati tra loro da uno dei cinque vani scala. Il condominio presenta un piano interrato, accessibile anche da una rampa carrabile, un piano terra commerciale, un piano primo e un piano mansardato residenziali.

3.1 Caratteristiche costruttive e di finitura

In generale lo stabile è caratterizzato da struttura portante in c.a. e tamponamento in laterizio, solaio di terra tipo predalles e solai di interpiano in laterocemento, copertura inclinata con struttura portante in legno a vista, manto di copertura in coppi. Facciate prevalentemente in mattoni faccia a vista, con parti finite ad intonaco. Portoni condominiali in acciaio spazzolato (con ampie parti vetrate), così come tutte le opere fabbrili e di lattoneria (corrimano, parapetti, pluviali, scossaline e grondaie, terminali di evacuazione fumi).

Si riscontra un buon stato di conservazione e manutenzione **esterno (facciate)** per l'intero complesso residenziale, ma lo stesso non può dirsi **dell'esteso scoperto pavimentato, avente tessitura in pietra d'Istria e mattoni, che presenta diffuse sconnessioni e cedimenti. I lastrici solari presenti a livello del piano mansardato, che si sviluppano lungo tutto il perimetro dei corpi di fabbrica, interrotti solo dalle partizioni che delimitano le terrazze esclusive delle mansarde, hanno bisogno di una generale manutenzione volta al ripristino della tenuta idraulica e del corretto deflusso. Infiltrazioni da essi derivanti sono già presenti in diverse unità e in alcuni vani scala comuni.**

Altra problematica rilevata consiste in un difetto di esecuzione delle colonne di scarico delle acque reflue nere, le quali presentano al piede un gomito che, unito alla scarsa pendenza del tratto orizzontale, impedisce il corretto deflusso dei liquami. Fino ad oggi il condominio è stato poco abitato e si è intervenuti in maniera sporadica, ma in futuro servirà un intervento sistematico. A

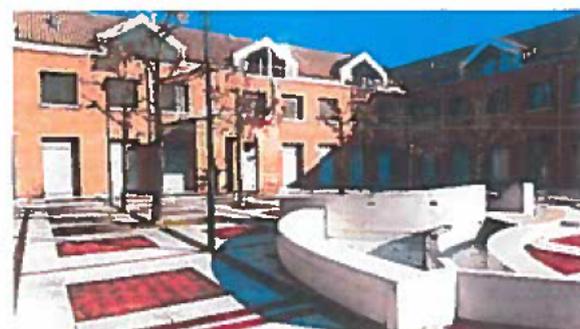
Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

proposito di impianti passanti (figli di un'epoca in cui il tema non era oggetto di considerazione) si è riscontrata una importante rumorosità tra unità contigue.

Documentazione fotografica esemplificativa degli esterni



Handwritten signature

Relativamente all'interrato (magazzini e posti auto) non vi è nulla da segnalare in quanto rispecchia le caratteristiche di una consueta autorimessa interrata: struttura portante in c.a. a vista, solaio predalles e pavimento in battuto di cemento. Vi è la diffusa presenza di bocche di lupo, tutte senza serramento di chiusura.

Documentazione fotografica esemplificativa dell'interrato



Sub. 9.



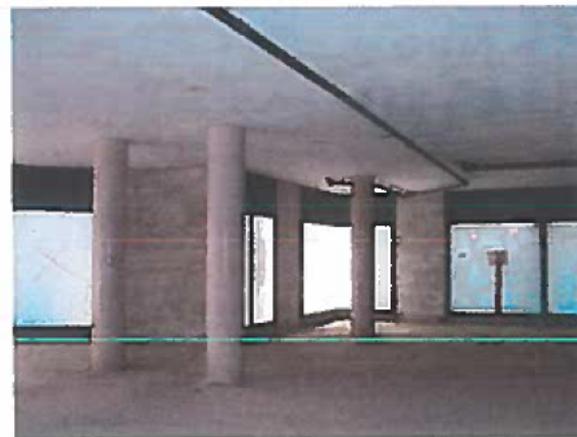
Sub. 9.



A handwritten signature in black ink.

In merito alle **due unità commerciali componenti l'intero piano terra**, si sottolinea che sono finite solo esternamente (facciate e serramenti) mentre l'interno è al rustico ampiamente incompleto (mancano le tramezze, i massetti e le principali derivazioni degli impianti, nonché finiture e controsoffitti).

Documentazione fotografica esemplificativa unità commerciali al p.T



Infine, per quanto riguarda **le caratteristiche delle unità residenziali ai piani primo e secondo (mansardato)** si sono rilevate le seguenti finiture:

- pavimenti e rivestimenti in marmo,
- pareti intonacate e tinteggiate,
- portoncino blindato,
- porte interne in legno,
- finestre e portefinestre in legno con vetrocamera,
- oscuri in compensato marino,



- davanzali in pietra naturale;

e i seguenti impianti:

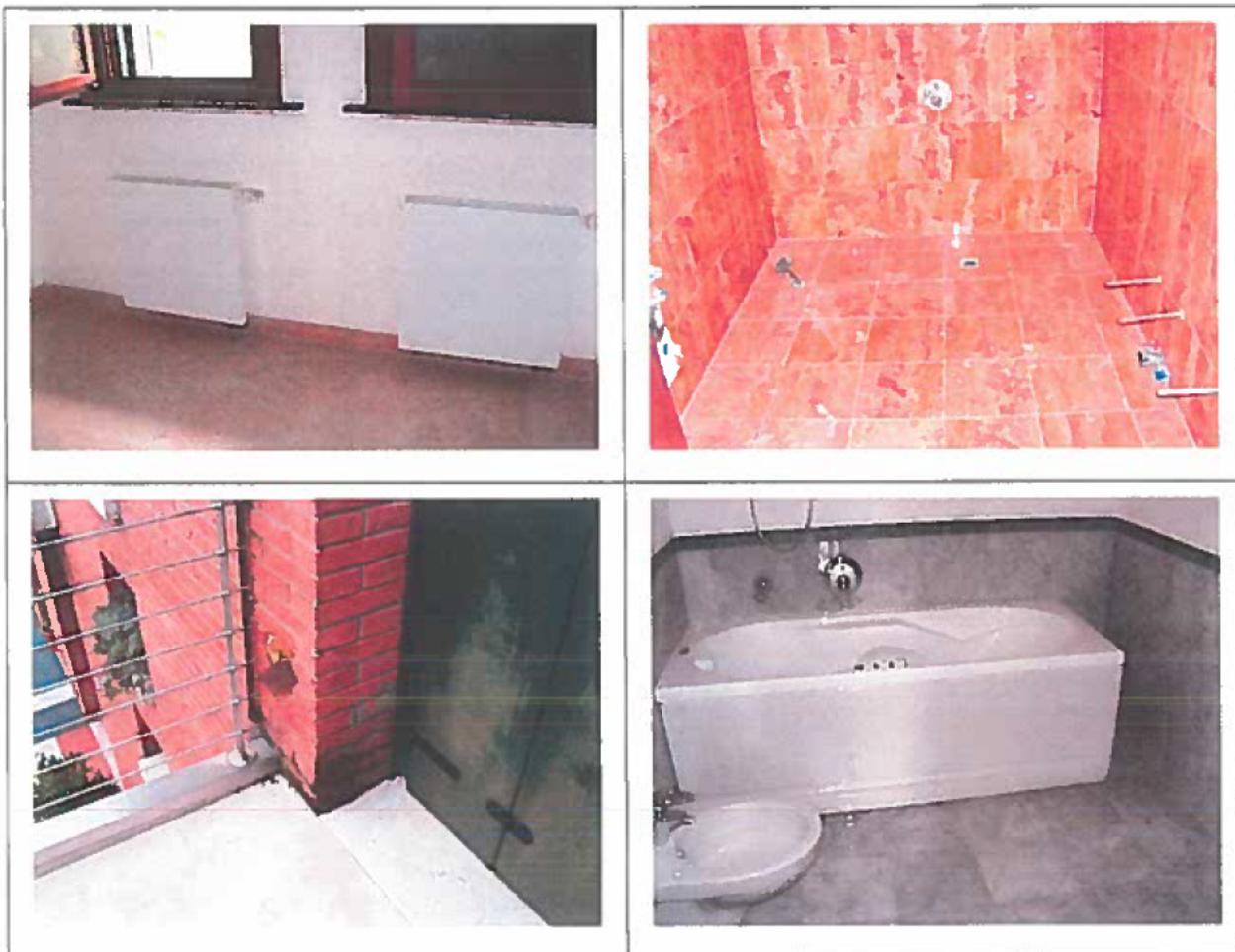
- impianto di riscaldamento autonomo sottotraccia con terminali in alluminio (scaldasalviette in bagno),
- impianto idrosanitario con apparecchi in vetroceramica,
- impianto elettrico sottotraccia,
- citofonico (solo voce),
- gas cucina,
- TV,
- telefono,
- sola predisposizione dell'impianto di condizionamento.



Documentazione fotografica esemplificativa unità residenziali



Handwritten signature of Paolo Berti



In base all'asseverazione dell'arch. Busarello, risultano ancora al grezzo le seguenti unità:

- **sub. 9 - magazzino di 438 mq** («...mancano parte della rete di scarico delle acque meteoriche, l'impianto elettrico, il massetto e la pavimentazione...»);
- **subb. 70 e 71 - unità commerciali al p. terra** («...mancano i bagni, gli impianti, il massetto, gli intonaci, i serramenti interni e le finiture superficiali...»);
- **sub. 106 - appartamento oggetto di preliminare di compravendita** («...mancano tramezzature, gli impianti, il massetto, gli intonaci, i serramenti interni, le finiture superficiali e gli scuri...»).



3.2 Attestati di Prestazione Energetica

In ordine alla certificazione energetica, l'arch. Busarello nella propria relazione asseverata di cui all'*allegato n. 1* precisa di aver redatto in data 26.10.2016 gli Attestati di Prestazione Energetica di diciassette delle unità residenziali oggetto della presente perizia, come da prospetto seguente:

Sub	Codice identificativo APE
81	108482/2016
82	108472/2016
83	108463/2016
84	108497/2016
85	108510/2016
87	108548/2016
88	108560/2016
89	108575/2016
90	108611/2016
91	108600/2016
92	108596/2016
101	108527/2016
102	108533/2016
103	108584/2016
111 (oggi 118)	108394/2016
115	108414/2016
116	108407/2016

Ogni onere per il reperimento/nuova redazione degli attestati di prestazione energetica delle singole unità è posto in capo al futuro aggiudicatario, non disponendo lo scrivente della documentazione citata dall'arch. Busarello.

Non è pervenuta allo scrivente alcuna documentazione inerente alla parte strutturale ed impiantistica del condominio. Competerà ai futuri proprietari ogni onere di accertamento/acquisizione/integrazione in materia, con la conseguenza che di tale aspetto si è tenuto debitamente conto in sede di formulazione dei valori a base d'asta concordataria.



3.3 Consistenze Immobiliari

Di seguito si riportano le superfici catastali associate a ciascuna unità di proprietà
del complesso CORTE LEON D'ORO in Comune di Cavallino Treporti (VE).

Le unità sono state ripartite in due blocchi principali:

- **I° MACROLOTTO** - unità oggetto di promessa di acquisto (cfr. paragrafo n. 1.3), al cui interno le singole unità sono state organizzate in n. 17 microlotti corrispondenti a ciascun preliminare ricevuto. Per ciascun micro-lotto si è provveduto a determinare un valore complessivo di superficie raggugliata, assumendo i seguenti coefficienti di ragguglio:
- unità residenziali..... coeff. ragguglio commerciale = 1,00;
 - posti auto..... coeff. ragguglio commerciale = 0,50;
 - magazzini/cantine.....coeff. ragguglio commerciale = 0,50;
 - porz. negozio.....coeff. ragguglio commerciale = 0,50 - nell'assunto che lo stesso si trova in condizioni di grezzo e che verrà sostanzialmente utilizzato come deposito, essendo mancato negli anni un tangibile sviluppo commerciale della località di Lio Grando;
- **II° MACROLOTTO** - unità non oggetto di promessa di compravendita, per le quali si è provveduto a mantenere la disaggregazione al fine di favorire una più ampia flessibilità in sede di vendita liquidatoria. In sede di valutazione, alle diverse superfici catastali verranno attribuiti valori unitari specifici, in funzione della destinazione d'uso, delle consistenze e del grado di finitura/conservazione così come desumibile dall'attività di *due diligence* fornita dall'arch. Busarello.



A handwritten signature is present at the bottom right of the page.

Dott. Paolo Berti

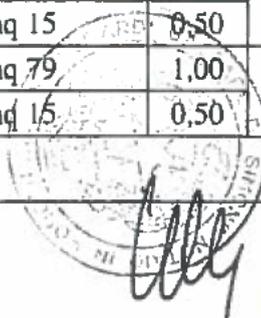
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

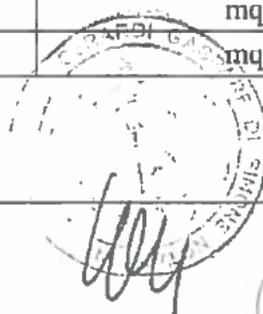
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

LIO GRANDO INVEST S.r.l. - SUPERFICI CATASTALI							
1° MACROLOTTO: unità oggetto di preliminare di compravendita							
Rif. preliminare	Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Cl.	Sup. catastale	Coeff. ragg.	Sup. commerciale totale
3.1	9	487	81	cat. A/3, cl. 3	mq 89	1,00	98,5 mq
	9	487	29	cat. C/6, cl. 2	mq 19	0,50	
3.2	9	487	89	cat. A/3, cl. 3	mq 67	1,00	75,5 mq
	9	487	38	cat. C/6, cl. 2	mq 17	0,50	
3.3	9	487	83	cat. A/3, cl. 3	mq 77	1,00	131 mq
	9	487	71	cat. C/1, cl. 6	porzione di 91 mq	0,50	
	9	487	44	cat. C/6, cl. 2	mq 17	0,50	
3.4	9	487	85	cat. A/3, cl. 3	mq 60	1,00	68 mq
	9	487	32	cat. C/6, cl. 2	mq 16	0,50	
3.5	9	487	84	cat. A/3, cl. 3	mq 69	1,00	86 mq
	9	487	66	cat. C/6, cl. 2	mq 16	0,50	
	9	487	67	cat. C/6, cl. 2	mq 18	0,50	
3.6	9	487	106	cat. A/3, cl. 3	mq 164	1,00	172,5 mq
	9	487	48	cat. C/6, cl. 2	mq 17	0,50	
3.7	9	487	90	cat. A/3, cl. 3	mq 78	1,00	94,5 mq
	9	487	50	cat. C/6, cl. 2	mq 16	0,50	
	9	487	49	cat. C/6, cl. 2	mq 17	0,50	
3.8	9	487	78	cat. A/3, cl. 3	mq 104	1,00	116,5 mq
	9	487	56	cat. C/2, cl. 11	mq 8	0,50	
	9	487	25	cat. C/6, cl. 2	mq 17	0,50	
3.9	9	487	101	cat. A/3, cl. 3	mq 80	1,00	265,5 mq
	9	487	91	cat. A/3, cl. 3	mq 69	1,00	
	9	487	102	cat. A/3, cl. 3	mq 82	1,00	
	9	487	65	cat. C/6, cl. 2	mq 15	0,50	
	9	487	58	cat. C/6, cl. 2	mq 19	0,50	
	9	487	59	cat. C/6, cl. 2	mq 18	0,50	
	9	487	53	cat. C/6, cl. 2	mq 17	0,50	
3.10	9	487	87	cat. A/3, cl. 3	mq 71	1,00	79 mq
	9	487	37	cat. C/6, cl. 2	mq 16	0,50	
3.11	9	487	103	cat. A/3, cl. 3	mq 82	1,00	89,5 mq
	9	487	60	cat. C/6, cl. 2	mq 15	0,50	
3.12	9	487	92	cat. A/3, cl. 3	mq 79	1,00	86,5 mq
	9	487	46	cat. C/6, cl. 2	mq 15	0,50	



LIO GRANDO INVEST S.r.l. - SUPERFICI CATASTALI							
I° MACROLOTTO: unità oggetto di preliminare di compravendita							
Rif. preliminare	Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Cl.	Sup. catastale	Coeff. ragg.	Sup. commerciale totale
3.13	9	487	82	cat. A/3, cl. 3	mq 68	1,00	76,5 mq
	9	487	39	cat. C/6, cl. 2	mq 17	0,50	
3.14	9	487	118	cat. A/3, cl. 3	mq 76	1,00	91,5 mq
	9	487	11	cat. C/6, cl. 2	mq 15	0,50	
	9	487	12	cat. C/6, cl. 2	mq 16	0,50	
3.15	9	487	115	cat. A/3, cl. 3	mq 62	1,00	70,5 mq
	9	487	16	cat. C/6, cl. 2	mq 17	0,50	
3.16	9	487	88	cat. A/3, cl. 3	mq 61	1,00	71 mq
	9	487	40	cat. C/6, cl. 2	mq 20	0,50	
3.17	9	487	116	cat. A/3, cl. 3	mq 62	1,00	70 mq
	9	487	15	cat. C/6, cl. 2	mq 16	0,50	

LIO GRANDO INVEST S.r.l. - SUPERFICI CATASTALI				
II° MACROLOTTO: unità <u>non</u> oggetto di preliminare di compravendita				
Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Cl.	Sup. catastale
9	487	9	cat. C/2, cl. 11	mq 438
9	487	13	cat. C/6, cl. 2	mq 16
9	487	14	cat. C/6, cl. 2	mq 15
9	487	18	cat. C/6, cl. 2	mq 18
9	487	19	cat. C/6, cl. 2	mq 16
9	487	21	cat. C/6, cl. 2	mq 17
9	487	22	cat. C/6, cl. 2	mq 17
9	487	23	cat. C/6, cl. 2	mq 16
9	487	24	cat. C/6, cl. 2	mq 16
9	487	43	cat. C/6, cl. 2	mq 16
9	487	45	cat. C/6, cl. 2	mq 17
9	487	55	cat. C/6, cl. 2	mq 16
9	487	70	cat. C/1, cl. 6	mq 417
9	487	71	cat. C/1, cl. 6	porzione residua di 1.131 mq
9	487	113	cat. A/3, cl. 3	mq 49
9	487	119	cat. A/3, cl. 3	mq 76



4.0 INQUADRAMENTO EDILIZIO

In base a quanto asseverato dall'arch. Busarello, il compendio de quo risulta edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

Corte LEON D'ORO in Lio Grando di Cavallino Treporti (VE)	
Cron.	Titoli autorizzativi
1	Concessione Edilizia n.° 3940/93 del 26/03/1997
2	Variante in C.O. n.° 8563/97
3	Variante in Corso d'Opera Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000
4	Concessione Edilizia n.° 2000/13880 del 25/10/2000 per completamento opere
5	Permesso di Costruire n.° 2009/0431 del 22/06/2010 per nuovi velux e installazione degli scuri

L'arch. Busarello riferisce, altresì, essere attualmente in corso le seguenti trasformazioni edilizie:

- a) SCIA Codice Pratica: _____ e Protocollo SUAP: _____
del 19/04/2017 per straordinaria manutenzione (fusione)
di due unità immobiliari residenziali (il presente sub. 101 con l'adiacente sub.102), depositata
dall'attuale promissario acquirente su autorizzazione della proprietà;
- b) CILA Codice Pratica: _____ e Protocollo SUAP: _____
del 19/09/2017 per posa in opera di un comignolo
(opera esterna) a servizio dei subb. 101-102 in corso di fusione;
- c) CILA Codice Pratica: _____ e Protocollo SUAP: _____
del 14/12/2016 per straordinaria manutenzione del sub.
118, depositata dall'attuale promissario acquirente su autorizzazione della proprietà.

Relativamente alle **AGIBILITÀ**, l'arch. Busarello segnala quanto segue (cfr. *allegato n. 1*):

- > tutte le unità immobiliari sono state inizialmente dichiarate abitabili con Licenza di Abitabilità n.°7016 del 2001;
- > nel 2010 su richiesta della proprietà (Pratica n.°2010/0115) il Comune di Cavallino-Treporti con Prot. n.° 32311 del 02/12/2010 dichiara inagibile il sub./106 (residenziale) in quanto

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

ancora allo stato grezzo;

- nel 2011 su richiesta della proprietà (Pratica n.°2011/0004) il Comune di Cavallino-Treporti con Prot. n.° 7423 del 28/03/2011 **dichiara inagibili i subb. 70 e 71** (commerciale) nonché i **subb. 81 e 98** (residenziale).

Contestualmente, in data 07 e 08/02/2011, l'Ufficio Tecnico Comunale congiuntamente alla Polizia Locale ha effettuato sopralluoghi in tutte le unità immobiliari di proprietà della ribadendo con lo stesso Protocollo sopraccitato la bontà dell'agibilità per i rimanenti subalterni già rilasciata nel 2001;

- nel 2017, la proprietà con Protocollo SUAP: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0174288 del 27/09/2017 e Codice Pratica: 00925780157-01092017-1554 ha depositato la Segnalazione Certificata per **l'Agibilità del Sub. 81 (residenziale), la quale si è formata per silenzio-assenso.**



4.1 Regolarità edilizia

Di seguito si riportano le principali difformità edilizio-urbanistiche segnalate dall'arch. Busarello nella propria perizia asseverata del 04.05.2018 (*allegato n. 1*):

➤ **Sub. 9, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/2 – (magazzino)**

Dal riscontro di sopralluogo l'unità immobiliare risulta al grezzo e, nonostante quanto realizzato rispecchi le previsioni degli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000 (cfr. Allegato 2), **lo stato attuale va considerato non conforme proprio perché non completato nel termine di esecuzione lavori della stessa e della successiva Concessione Edilizia n.° 2000/13880 del 25/10/2000 per completamento opere. Mancano, infatti, parte della rete di scarico delle acque meteoriche, l'impianto elettrico, il massetto e la pavimentazione.** Per realizzarli sarebbe sufficiente il deposito di una SCIA per completamento opere. Si precisa inoltre che, **anche se l'unità immobiliare risulta tra quelle dichiarate agibili, tale condizione è da ritenersi non corretta.**

➤ **Sub. 11, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare conforme a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 12, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare conforme a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 13, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare conforme a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.



➤ **Sub. 14, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 15, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 16, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 18, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 19, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 21, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.



➤ **Sub. 22, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 23, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 24, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 25, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 29, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 32, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.



Uly
Berti

➤ **Sub. 37, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 38, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 39, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 40, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 43, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 44, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.



➤ **Sub. 45, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 46, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 48, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 49, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 50, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 53, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.



➤ **Sub. 55, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 56, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/2 – (magazzino)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 58, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 59, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 60, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 65, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.



Handwritten signature

➤ **Sub. 66, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare conforme a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 67, via Riccardo Selvatico, P.S1, cat. C/6 – (posto auto)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare conforme a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 03V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 70, via Riccardo Selvatico, P.T, cat. C/1 – (commerciale)**

Dal riscontro di sopralluogo l'unità immobiliare risulta al grezzo e, nonostante quanto realizzato rispecchi le previsioni degli atti abilitativi, con specifico riferimento alla tavola n.° 04V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000, **lo stato attuale va considerato non conforme proprio perché non completato nel termine di esecuzione lavori della stessa e della successiva Concessione Edilizia n.° 2000/13880 del 25/10/2000 per completamento opere. Mancano infatti i bagni, gli impianti, il massetto, gli intonaci, i serramenti interni e le finiture superficiali.** Per realizzarli sarebbe sufficiente il deposito di una SCIA per completamento opere. **Si ricorda che l'unità immobiliare risulta tra quelle dichiarate inagibili.**

➤ **Sub. 71, via Riccardo Selvatico, P.T, cat. C/1 – (commerciale)**

Dal riscontro di sopralluogo l'unità immobiliare risulta al grezzo e, nonostante quanto realizzato rispecchi le previsioni degli atti abilitativi, con specifico riferimento alla tavola n.° 04V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000, **lo stato attuale va considerato non conforme proprio perché non completato nel termine di esecuzione lavori della stessa e della successiva Concessione Edilizia n.° 2000/13880 del 25/10/2000 per completamento opere. Mancano infatti i bagni, gli impianti, il massetto, gli intonaci, i serramenti interni e le finiture superficiali.** Per realizzarli sarebbe sufficiente il deposito di una SCIA per completamento opere. **Si ricorda che l'unità immobiliare risulta tra quelle dichiarate inagibili.**

➤ **Sub. 78, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 81, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 82, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 83, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 84, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 85, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.



Paolo Berti

➤ **Sub. 87, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 88, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 89, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 90, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 91, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 92, via Riccardo Selvatico, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

➤ **Sub. 101, via Riccardo Selvatico, P.2, cat. A/3 – (appartamento mansardato)**

Dal riscontro di sopralluogo si rilevano lavori in corso conseguenti alla SCIA Codice Pratica:

e Protocollo SUAP:

del 19/04/2017 per straordinaria manutenzione (fusione) di due unità immobiliari residenziali (il presente sub. 101 con l'adiacente sub.102), depositata dall'attuale promissario acquirente su autorizzazione della proprietà. Ulteriormente è in corso la CILA Codice Pratica:

e Protocollo SUAP:

del 19/09/2017 per posa in opera di un comignolo (opera esterna). L'arch. Busarello afferma, in ragione di ciò, che «...*Evidentemente, se il Comune di Cavallino-Treportì ha consentito questi due interventi, la situazione di partenza era conforme a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000 e al Permesso di Costruire n.° 2009/0431 del 22/06/2010...*».

Infine è utile sottolineare che l'intervento in corso porterà nei prossimi mesi all'aggiornamento catastale, dell'agibilità e dell'anagrafico.

➤ **Sub. 102, via Riccardo Selvatico, P.2, cat. A/3 – (appartamento mansardato)**

Dal riscontro di sopralluogo si rilevano lavori in corso conseguenti alla SCIA Codice Pratica:

e Protocollo SUAP:

del 19/04/2017 per straordinaria manutenzione (fusione) di due unità immobiliari residenziali (il presente sub. 101 con l'adiacente sub.102), depositata dall'attuale promissario acquirente su autorizzazione della proprietà. Ulteriormente è in corso la CILA Codice Pratica:

e Protocollo SUAP:

del 19/09/2017 per posa in opera di un comignolo (opera esterna). L'arch. Busarello afferma, in ragione di ciò, che «...*Evidentemente, se il Comune di Cavallino-Treportì ha consentito questi due interventi, la situazione di partenza era conforme a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000 e al Permesso di Costruire n.° 2009/0431 del 22/06/2010...*».

Infine è utile sottolineare che l'intervento in corso porterà nei prossimi mesi all'aggiornamento catastale, dell'agibilità e dell'anagrafico.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Berti".

➤ **Sub. 103, via Riccardo Selvatico, P.2, cat. A/3 – (appartamento mansardato)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **non conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000 e al Permesso di Costruire n.° 2009/0431 del 22/06/2010, poiché vi è una porta in più tra il soggiorno-cottura e il disimpegno, nonché la realizzazione della tramezza tra il locale soggiorno-cottura e la camera con andamento continuo anziché secondo la linea spezzata prevista in progetto. La prima andrebbe tamponata mentre la seconda andrebbe parzialmente demolita e ricostruita sul tracciamento approvato. In alternativa, trattandosi di difformità sanabili, potrà essere presentata una specifica SCIA in Sanatoria.

➤ **Sub. 106, via Riccardo Selvatico, P.2, cat. A/3 – (appartamento mansardato)**

Dal riscontro di sopralluogo l'unità immobiliare risulta **al grezzo** e, nonostante quanto realizzato rispecchi le previsioni degli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000 e al Permesso di Costruire n.° 2009/0431 del 22/06/2010, lo stato attuale va considerato **non conforme proprio perché non completato nel termine di esecuzione lavori dei succitati atti autorizzativi. Mancano, infatti, tramezzature, gli impianti, il massetto, gli intonaci, i serramenti interni, le finiture superficiali e gli scuri.** Per realizzarli sarebbe sufficiente il deposito di una SCIA per completamento opere. Si ricorda che l'unità immobiliare risulta tra quelle dichiarate inagibili.

➤ **Sub. 113, via Riccardo Selvatico n. 16, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **non conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000, in quanto **manca la paretina che definisce l'ingresso rispetto al locale cottura-pranzo-soggiorno.** Questa difformità è facilmente rimediabile con la costruzione della stessa.

➤ **Sub. 115, via Riccardo Selvatico n. 16, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare **non conforme** a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della



Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000, in quanto manca la porta (e relative spallette) di separazione tra il locale soggiorno cottura e il disimpegno, la quale andrebbe realizzata. In alternativa, trattandosi di difformità sanabile, potrà essere presentata una specifica SCIA in Sanatoria.

➤ **Sub. 116, via Riccardo Selvatico n. 16, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare non conforme a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000, in quanto **manca la porta (e relative spallette) di separazione tra il locale soggiorno cottura e il disimpegno**, la quale andrebbe realizzata. In alternativa, trattandosi di difformità sanabile, potrà essere presentata una specifica SCIA in Sanatoria.

➤ **Sub. 118, via Riccardo Selvatico n. 16, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare conforme a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000, nonché alla CILA Codice Pratica:

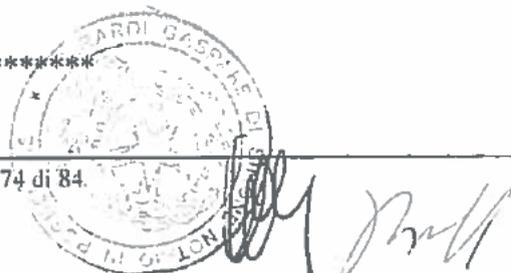
e Protocollo SUAP:

del 14/12/2016 per straordinaria manutenzione, depositata dall'attuale promissario acquirente su autorizzazione della proprietà.

➤ **Sub. 119, via Riccardo Selvatico n. 16, P.1, cat. A/3 – (appartamento)**

Dal riscontro di sopralluogo, la situazione appare conforme a quanto autorizzato dagli atti abilitativi di cui al precedente paragrafo, con specifico riferimento alla tavola n.° 05V della Variante in C.O. Prot. n.° 2018/9157/99 del 04/08/2000.

Ai fini della presente valutazione, atteso quanto già pattuito in sede di definizione delle promesse di vendita di cui agli allegati da n. 3.1 a n. 3.17, ogni onere (tecnico, amministrativo, sanzionatorio, ecc.) per la regolarizzazione edilizia e catastale delle singole unità è ipotizzato in capo all'attuale proprietà.



5.0 VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Ai fini della presente valutazione, le unità de quibus sono state ripartite in due blocchi principali:

- **I° MACROLOTTO** (valutazione nell'ambito del successivo **paragrafo n. 5.1**) - unità **oggetto di promessa di acquisto** (cfr. **paragrafo n. 1.3**), al cui interno le singole unità sono state organizzate in n. 17 microlotti corrispondenti a ciascun preliminare ricevuto.

- **II° MACROLOTTO** (valutazione nell'ambito del successivo **paragrafo n. 5.1**) - unità **non** oggetto di promessa di compravendita, per le quali si è provveduto a mantenere la disaggregazione al fine di favorire una più ampia flessibilità in sede di vendita liquidatoria. Ai fini della presente valutazione, alle diverse superfici catastali verranno attribuiti valori unitari specifici, in funzione della destinazione d'uso, delle consistenze e del grado di finitura/conservazione così come desumibile dall'attività di *due diligence* fornita dall'arch. Busarello.

5.1 Valutazione delle unità oggetto di preliminare

Come detto, le unità interessate dalle n. 17 promesse di vendita di cui agli *allegati da n. 3.1 a n. 3.17* sono state organizzate in altrettanti micro-lotti, determinando per ciascuno di essi la consistenza commerciale totale, assumendo i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- unità residenziali..... coeff. ragguaglio commerciale = 1,00;
- posti auto..... coeff. ragguaglio commerciale = 0,50;
- magazzini/cantine..... coeff. ragguaglio commerciale = 0,50;
- porz. negozio..... coeff. ragguaglio commerciale = 0,50 - nell'assunto che lo stesso si trova in condizioni **di grezzo** e che verrà sostanzialmente utilizzato come deposito, essendo mancato negli anni un tangibile sviluppo commerciale della località di Lio Grando.

Successivamente, si è proceduto all'analisi del corrispettivo di vendita promesso per ciascun micro-lotto, pervenendo alla determinazione dei diversi prezzi unitari quale elemento tangibile di incontro tra domanda ed offerta nel mercato residenziale locale.

Segue tabella di analisi dei preliminari.



LIO GRANDO INVEST S.r.l.																																																																																																																																																																																																																																																													
1° MACROLOTTO: unità oggetto di preliminare di compravendita																																																																																																																																																																																																																																																													
Rif.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Sup. catastale [mq]	Coeff. ragg.	Sup. comm [mq]	Sup. comm. tot. [mq]	Prezzo di cui alla promessa di vendita	Incidenza																																																																																																																																																																																																																																																			
3.1	9	487	81	A/3	89	1	89	98,5	€ 109.500,00	€ 1.111,68/mq																																																																																																																																																																																																																																																			
	9	487	29	C/6	19	0,5	9,5				3.2	9	487	89	A/3	67	1	67	75,5	€ 86.200,00	€ 1.141,72	9	487	38	C/6	17	0,5	8,5	3.3	9	487	83	A/3	77	1	77	131	€ 167.000,00	€ 1.274,81	9	487	71	C/1	91	0,5	45,5	9	487	44	C/6	17	0,5	8,5	3.4	9	487	85	A/3	60	1	60	68	€ 77.900,00	€ 1.145,59	9	487	32	C/6	16	0,5	8	3.5	9	487	84	A/3	69	1	69	86	€ 89.700,00	€ 1.043,02	9	487	66	C/6	16	0,5	8	9	487	67	C/6	18	0,5	9	3.6	9	487	106	A/3	164	1	164	172,5	€ 76.000,00	€ 440,58	9	487	48	C/6	17	0,5	8,5	3.7	9	487	90	A/3	78	1	78	94,5	€ 105.400,00	€ 1.115,34	9	487	50	C/6	16	0,5	8	9	487	49	C/6	17	0,5	8,5	3.8	9	487	78	A/3	104	1	104	116,5	€ 160.000,00	€ 1.373,39	9	487	56	C/2	8	0,5	4	9	487	25	C/6	17	0,5	8,5	3.9	9	487	101	A/3	80	1	80	265,5	€ 271.500,00	€ 1.022,60	9	487	91	A/3	69	1	69	9	487	102	A/3	82	1	82	9	487	65	C/6	15	0,5	7,5	9	487	58	C/6	19	0,5	9,5	9	487	59	C/6	18	0,5	9	3.10	9	487	87	A/3	71	1	71	79	€ 89.800,00	€ 1.136,71	9	487	37	C/6	16	0,5	8	3.11	9	487	103	A/3	82	1	82	89,5	€ 92.444,00	€ 1.032,89	9	487	60	C/6	15	0,5	7,5	3.12	9	487	92	A/3	79	1
3.2	9	487	89	A/3	67	1	67	75,5	€ 86.200,00	€ 1.141,72																																																																																																																																																																																																																																																			
	9	487	38	C/6	17	0,5	8,5				3.3	9	487	83	A/3	77	1	77	131	€ 167.000,00	€ 1.274,81	9	487	71	C/1	91	0,5	45,5		9	487	44	C/6	17	0,5	8,5				3.4	9	487	85	A/3	60	1	60	68	€ 77.900,00	€ 1.145,59	9	487	32	C/6	16	0,5	8	3.5	9	487	84	A/3	69	1	69	86	€ 89.700,00	€ 1.043,02	9	487	66		C/6	16	0,5	8	9	487	67				C/6	18	0,5	9	3.6	9	487	106	A/3	164	1	164	172,5	€ 76.000,00	€ 440,58	9	487	48	C/6	17	0,5	8,5	3.7	9	487	90	A/3	78	1	78	94,5	€ 105.400,00		€ 1.115,34	9	487	50	C/6	16	0,5				8	9	487	49	C/6	17	0,5	8,5	3.8	9	487	78	A/3	104		1	104	116,5	€ 160.000,00	€ 1.373,39	9	487				56	C/2	8	0,5	4	9	487	25	C/6	17	0,5	8,5	3.9	9		487	101	A/3	80	1	80	265,5				€ 271.500,00	€ 1.022,60	9	487	91	A/3	69	1	69	9	487	102	A/3	82	1	82	9	487	65	C/6	15	0,5	7,5	9	487	58	C/6	19	0,5	9,5	9	487	59	C/6	18	0,5	9	3.10	9	487	87	A/3	71	1	71	79	€ 89.800,00	€ 1.136,71	9	487	37	C/6	16	0,5	8	3.11	9	487	103	A/3	82	1	82	89,5	€ 92.444,00	€ 1.032,89	9	487	60	C/6	15	0,5	7,5	3.12	9	487	92	A/3
3.3	9	487	83	A/3	77	1	77	131	€ 167.000,00	€ 1.274,81																																																																																																																																																																																																																																																			
	9	487	71	C/1	91	0,5	45,5																																																																																																																																																																																																																																																						
	9	487	44	C/6	17	0,5	8,5				3.4	9	487	85	A/3	60	1	60	68	€ 77.900,00	€ 1.145,59	9	487	32	C/6	16	0,5	8	3.5	9	487	84	A/3	69	1	69	86	€ 89.700,00	€ 1.043,02	9	487	66	C/6	16	0,5	8	9	487	67	C/6	18	0,5	9	3.6	9	487	106	A/3	164	1	164	172,5	€ 76.000,00	€ 440,58	9	487	48	C/6	17	0,5	8,5	3.7	9	487	90	A/3	78	1	78	94,5	€ 105.400,00	€ 1.115,34	9	487	50	C/6	16	0,5	8	9	487	49	C/6	17	0,5	8,5	3.8	9	487	78	A/3	104	1	104	116,5	€ 160.000,00	€ 1.373,39	9	487	56	C/2	8	0,5	4	9	487	25	C/6	17	0,5	8,5	3.9	9	487	101	A/3	80	1	80	265,5	€ 271.500,00	€ 1.022,60	9	487	91	A/3	69	1	69	9	487	102	A/3	82	1	82	9	487	65	C/6	15	0,5	7,5	9	487	58	C/6	19	0,5	9,5	9	487		59		C/6	18	0,5	9	3.10	9							487	87	A/3	71	1	71	79	€ 89.800,00	€ 1.136,71	9	487	37	C/6	16	0,5	8	3.11	9	487	103	A/3	82	1	82	89,5	€ 92.444,00	€ 1.032,89	9	487	60	C/6	15	0,5	7,5	3.12	9	487	92	A/3	79	1	79	86,5	€ 104.300,00	€ 1.205,78																															
3.4	9	487	85	A/3	60	1	60	68	€ 77.900,00	€ 1.145,59																																																																																																																																																																																																																																																			
	9	487	32	C/6	16	0,5	8				3.5	9	487	84	A/3	69	1	69	86	€ 89.700,00	€ 1.043,02	9	487	66	C/6	16	0,5	8		9	487	67	C/6	18	0,5	9				3.6	9	487	106	A/3	164	1	164	172,5	€ 76.000,00	€ 440,58	9	487	48	C/6	17	0,5	8,5	3.7	9	487	90	A/3	78	1	78	94,5	€ 105.400,00	€ 1.115,34	9	487	50		C/6	16	0,5	8	9	487	49				C/6	17	0,5	8,5	3.8	9	487	78	A/3	104	1	104	116,5	€ 160.000,00		€ 1.373,39	9	487	56	C/2	8	0,5				4	9	487	25	C/6	17	0,5	8,5	3.9	9	487	101	A/3	80		1	80	265,5	€ 271.500,00	€ 1.022,60	9	487				91	A/3	69	1	69	9	487	102	A/3	82	1	82	9	487	65	C/6	15	0,5	7,5	9	487	58	C/6	19	0,5	9,5	9	487	59	C/6		18	0,5	9	3.10	9	487	87	A/3		71	1	71			79	€ 89.800,00	€ 1.136,71	9	487	37	C/6	16	0,5	8	3.11	9	487	103	A/3	82	1	82	89,5	€ 92.444,00	€ 1.032,89	9	487	60	C/6	15	0,5	7,5	3.12	9	487	92	A/3	79	1	79	86,5	€ 104.300,00	€ 1.205,78																																					
3.5	9	487	84	A/3	69	1	69	86	€ 89.700,00	€ 1.043,02																																																																																																																																																																																																																																																			
	9	487	66	C/6	16	0,5	8																																																																																																																																																																																																																																																						
	9	487	67	C/6	18	0,5	9				3.6	9	487	106	A/3	164	1	164	172,5	€ 76.000,00	€ 440,58	9	487	48	C/6	17	0,5	8,5	3.7	9	487	90	A/3	78	1	78	94,5	€ 105.400,00	€ 1.115,34	9	487	50	C/6	16	0,5	8	9	487	49	C/6	17	0,5	8,5	3.8	9	487	78	A/3	104	1	104	116,5	€ 160.000,00	€ 1.373,39	9	487	56	C/2	8	0,5	4	9	487	25	C/6	17	0,5	8,5	3.9	9	487	101	A/3	80	1	80	265,5	€ 271.500,00	€ 1.022,60	9	487	91	A/3	69	1	69	9	487	102	A/3	82	1	82	9	487	65	C/6	15	0,5	7,5	9	487	58	C/6	19		0,5	9,5	9	487	59		C/6	18				0,5	9				3.10	9	487	87	A/3	71	1	71	79	€ 89.800,00	€ 1.136,71	9	487	37	C/6	16	0,5	8	3.11	9	487	103	A/3	82	1	82	89,5	€ 92.444,00	€ 1.032,89	9	487	60	C/6	15	0,5	7,5	3.12	9	487	92	A/3	79	1	79	86,5	€ 104.300,00	€ 1.205,78																																																																										
3.6	9	487	106	A/3	164	1	164	172,5	€ 76.000,00	€ 440,58																																																																																																																																																																																																																																																			
	9	487	48	C/6	17	0,5	8,5				3.7	9	487	90	A/3	78	1	78	94,5	€ 105.400,00	€ 1.115,34	9	487	50	C/6	16	0,5	8		9	487	49	C/6	17	0,5	8,5				3.8	9	487	78	A/3	104	1	104	116,5	€ 160.000,00	€ 1.373,39	9	487	56		C/2	8	0,5	4	9	487	25				C/6	17	0,5	8,5	3.9	9	487	101	A/3	80	1	80	265,5	€ 271.500,00		€ 1.022,60	9	487	91	A/3	69	1				69	9	487	102	A/3	82	1	82	9	487	65	C/6	15	0,5	7,5	9	487	58	C/6	19	0,5	9,5	9	487	59	C/6		18	0,5	9	3.10	9	487	87	A/3				71	1	71	79	€ 89.800,00	€ 1.136,71	9	487	37	C/6	16	0,5	8	3.11	9	487	103	A/3	82	1	82	89,5	€ 92.444,00	€ 1.032,89	9	487	60	C/6	15	0,5	7,5	3.12	9	487	92	A/3	79	1	79	86,5	€ 104.300,00	€ 1.205,78																																																																																				
3.7	9	487	90	A/3	78	1	78	94,5	€ 105.400,00	€ 1.115,34																																																																																																																																																																																																																																																			
	9	487	50	C/6	16	0,5	8																																																																																																																																																																																																																																																						
	9	487	49	C/6	17	0,5	8,5				3.8	9	487	78	A/3	104	1	104	116,5	€ 160.000,00	€ 1.373,39	9	487	56	C/2	8	0,5	4	9	487	25	C/6	17	0,5	8,5	3.9	9	487	101	A/3	80	1	80	265,5	€ 271.500,00	€ 1.022,60	9	487	91	A/3	69	1	69	9	487	102	A/3	82	1	82	9	487	65	C/6	15	0,5	7,5	9		487	58	C/6	19	0,5	9,5	9					487	59	C/6	18	0,5	9				3.10	9	487	87	A/3	71	1	71	79	€ 89.800,00	€ 1.136,71	9	487	37	C/6	16	0,5	8	3.11	9	487	103	A/3	82	1	82	89,5	€ 92.444,00	€ 1.032,89	9	487	60	C/6	15	0,5	7,5	3.12	9	487	92	A/3	79	1	79	86,5	€ 104.300,00	€ 1.205,78																																																																																																																					
3.8	9	487	78	A/3	104	1	104	116,5	€ 160.000,00	€ 1.373,39																																																																																																																																																																																																																																																			
	9	487	56	C/2	8	0,5	4																																																																																																																																																																																																																																																						
	9	487	25	C/6	17	0,5	8,5				3.9	9	487	101	A/3	80	1	80	265,5	€ 271.500,00	€ 1.022,60	9	487	91	A/3	69	1	69	9	487	102	A/3	82	1	82		9	487	65	C/6	15	0,5	7,5				9	487	58	C/6	19	0,5	9,5	9	487	59	C/6	18	0,5	9	3.10	9	487	87	A/3	71	1	71	79	€ 89.800,00	€ 1.136,71	9	487	37	C/6	16	0,5	8	3.11	9	487	103	A/3	82	1	82	89,5	€ 92.444,00	€ 1.032,89	9	487	60	C/6	15	0,5	7,5	3.12	9	487	92	A/3	79	1	79	86,5	€ 104.300,00	€ 1.205,78																																																																																																																																																		
3.9	9	487	101	A/3	80	1	80	265,5	€ 271.500,00	€ 1.022,60																																																																																																																																																																																																																																																			
	9	487	91	A/3	69	1	69																																																																																																																																																																																																																																																						
	9	487	102	A/3	82	1	82																																																																																																																																																																																																																																																						
	9	487	65	C/6	15	0,5	7,5																																																																																																																																																																																																																																																						
	9	487	58	C/6	19	0,5	9,5																																																																																																																																																																																																																																																						
	9	487	59	C/6	18	0,5	9																																																																																																																																																																																																																																																						
3.10	9	487	87	A/3	71	1	71	79	€ 89.800,00	€ 1.136,71																																																																																																																																																																																																																																																			
	9	487	37	C/6	16	0,5	8				3.11	9	487	103	A/3	82	1	82	89,5	€ 92.444,00	€ 1.032,89	9	487	60	C/6	15	0,5	7,5	3.12	9	487	92	A/3	79	1	79	86,5	€ 104.300,00	€ 1.205,78																																																																																																																																																																																																																						
3.11	9	487	103	A/3	82	1	82	89,5	€ 92.444,00	€ 1.032,89																																																																																																																																																																																																																																																			
	9	487	60	C/6	15	0,5	7,5				3.12	9	487	92	A/3	79	1	79	86,5	€ 104.300,00	€ 1.205,78																																																																																																																																																																																																																																								
3.12	9	487	92	A/3	79	1	79	86,5	€ 104.300,00	€ 1.205,78																																																																																																																																																																																																																																																			

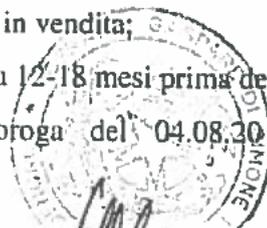


LIO GRANDO INVEST S.r.l.										
I° MACROLOTTO: unità oggetto di preliminare di compravendita										
Rif.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Sup. catastale [mq]	Coeff. ragg.	Sup. comm [mq]	Sup. comm. tot. [mq]	Prezzo di cui alla promessa di vendita	Incidenza
	9	487	46	C/6	15	0,5	7,5			
3.13	9	487	82	A/3	68	1	68	76,5	€ 86.200,00	€ 1.126,80
	9	487	39	C/6	17	0,5	8,5			
3.14	9	487	118	A/3	76	1	76	91,5	€ 104.800,00	€ 1.145,36
	9	487	11	C/6	15	0,5	7,5			
	9	487	12	C/6	16	0,5	8			
3.15	9	487	115	A/3	62	1	62	70,5	€ 83.900,00	€ 1.190,07
	9	487	16	C/6	17	0,5	8,5			
3.16	9	487	88	A/3	61	1	61	71	€ 78.400,00	€ 1.104,23
	9	487	40	C/6	20	0,5	10			
3.17	9	487	116	A/3	62	1	62	70	€ 83.900,00	€ 1.198,57
	9	487	15	C/6	16	0,5	8			

Media complessiva:
$$\frac{\sum \text{prezzi}}{\sum \text{superfici}} = \frac{€ 1.866.944,00}{1.742,50 \text{ mq}} = € 1.071,42 / \text{mq}$$

Il prospetto sopra riportato consente di trarre le seguenti considerazioni:

- I. i prezzi pattuiti nel corso del 2016 si collocano complessivamente in un range di € 1.032,00/mq - € 1.274,00/mq arr., con una media complessiva di arr. € 1.070,00/mq. Rispetto a detto intervallo, solo n. 2 preliminari di vendita risultano discordanti, in base alle considerazioni di seguito illustrate:
- II. il preliminare in **allegato n. 3.6** ha ad oggetto, tra gli altri, l'alloggio sub. 106 che risulta ancora ad oggi al grezzo («...mancano tramezzature, gli impianti, il massetto, gli intonaci, i serramenti interni, le finiture superficiali e gli scuri...» - relazione asseverata arch. Busarello in **allegato n. 1**). Il prezzo di € 440,00/mq arr., pertanto, risente negativamente di tutti gli oneri necessari al completamento delle unità promesse in vendita;
- III. il preliminare in **allegato n. 3.8** è stato sottoscritto circa 12-18 mesi prima delle restanti n. 16 promesse di vendita (data 07.05.2015, con proroga del 04.08.2015), risentendo positivamente di tale aspetto.



Paul B.

A tali analisi, si aggiunga anche la presa d'atto che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica per l'areale di Lio Grando in Cavallino Treporti (VE) un range dei prezzi medi di compravendita nel libero mercato di € 1.700/mq - € 2.250/mq (con una media di € 1.975/mq), per unità in ottimo stato manutentivo.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: CAVALLINO-TREPORTI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2250	L	0	0	

Anche considerando i difetti costruttivi meglio rappresentati dall'arch. Busarello nella propria perizia del 04.05.2018 (perdite in copertura, problematiche nei sistemi di scarico, ecc.), lo scarto esistente tra il range OMI e quello complessivo dei preliminari risulta pari all'84% (= $[\text{€ } 1.070 - \text{€ } 1.975] / \text{€ } 1.070$), a **dimostrazione di come i prezzi sottoscritti dalla società rappresentino GIÀ dei valori di liquidazione.**

Considerando, infatti, uno scarto medio ordinario del 20% tra unità in "ottimo" stato e quelle de quibus (al primo ingresso, ma in ogni caso ricavate all'interno di un condominio edificato tra il 1997 e il 2001), un valore di riferimento nel libero mercato per il caso in specie risulta pari ad € 1.580,00/mq (= $\text{€ } 1.975,00/\text{mq} - 20\% = \text{€ } 1.580,00/\text{mq}$).

Se a tale riferimento di libero mercato di applica un'ulteriore decurtazione del 30% per la vendita in ambito concorsuale atteso che **ogni onere (tecnico, amministrativo, sanzionatorio, ecc.) per la regolarizzazione edilizia e catastale delle singole unità è ipotizzato in capo all'attuale proprietà**, si perviene ad un valore di liquidazione di € 1.100,00/mq (= $\text{€ } 1.580 - 30\% = \text{€ } 1.106,00/\text{mq}$, arr. ad € 1.100,00/mq) assolutamente in linea con quelli pattuiti dalla

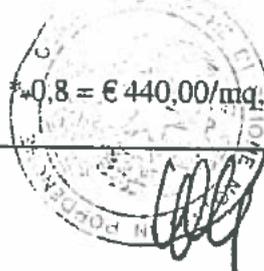
Per quanto sopra, si ritiene di confermare i prezzi contenuti nei n. 17 preliminari quali

riferimenti di vendita in ambito liquidatorio.

5.2 Valutazione delle unità non oggetto di preliminare

La valutazione è stata condotta secondo un criterio di stima di tipo comparativo mono-parametrico, considerando tutte le caratteristiche implicite ed esplicite delle singole unità non oggetto di preliminare di compravendita ed in particolar modo che:

- ❖ gli alloggi subb. 113 e 119 si collocano al piano primo di un condominio edificato tra la fine degli anni '90 ed i primi 2000, con alcuni vizi in ordine al funzionamento degli scarichi ed alla tenuta delle coperture. Alle stesse si applica un valore unitario di liquidazione di € 1.100,00/mq, in analogia a quanto espresso per le unità consimili oggetto di preliminare, attese anche le evidenze delle fonti indirette (OMI) già illustrate al precedente paragrafo 5.1;
- ❖ il magazzino sub. 9 risulta ancora oggi allo stato grezzo, mancando (come da relazione dell'arch. Busarello) «...parte della rete di scarico delle acque meteoriche, l'impianto elettrico, il massetto e la pavimentazione...». Nel mercato locale beni consimili dispongono di una limitata commerciabilità, con la conseguenza che in ambito liquidatorio gli stessi scontano una notevole contrazione dei prezzi di aggiudicazione. Assunto a riferimento il valore di € 1.100,00/mq per il residenziale in ambito concorsuale, per la determinazione del valore unitario a base d'asta del sub. 9 si rendono necessarie n. 2 correzioni al fine di considerare l'esigenza di completamento (-50%) e la destinazione d'uso a magazzino con difficile commerciabilità (-50%, corrispondente ad un coefficiente di ragguglio di 0,50). **Ne deriva un valore unitario di base d'asta di arr. € 250,00/mq per il magazzino sub. 9:**
 $= [€ 1.100,00/mq - 50\%] - 50\% = € 1.100,00/mq * 0,5 * 0,5 = € 275,00/mq, \text{ arr. ad } \underline{€ 250,00/mq};$
- ❖ **le autorimesse subb. 13, 14, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 43, 45 e 55** soffrono di una più difficile collocabilità autonoma nel mercato locale, mancando la concreta possibilità di proporle ad un target ordinario in abbinamento con un alloggio. Tale aspetto si riflette negativamente sul valore di liquidazione dei n. 11 posti auto, con la conseguenza che alla decurtazione ordinaria del 50% per la destinazione d'uso (corrispondente ad un coefficiente di ragguglio di 0,50), si rende necessario applicare un'ulteriore correzione al ribasso del 20% al fine di incentivarne la vendita autonoma. **Ne deriva un valore unitario di base d'asta di arr. € 400,00/mq per i posti auto non oggetto di preliminare di vendita:**
 $= [€ 1.100,00/mq - 50\%] - 20\% = € 1.100,00/mq * 0,5 * 0,8 = € 440,00/mq, \text{ arr. ad } \underline{€ 400,00/mq};$



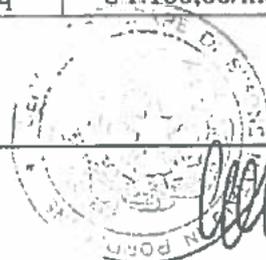
❖ **i negozi subb. 70 e 71 (porzione residua di 1.131 mq)** si collocano in un areale in cui è assolutamente venuto a mancare, negli ultimi anni, lo sviluppo del segmento di mercato commerciale. Le unità, di superficie ragguardevole (417 mq e 1.131 mq, rispettivamente) si presentano, inoltre, in una condizione di grezzo, in cui «... mancano i bagni, gli impianti, il massetto, gli intonaci, i serramenti interni e le finiture superficiali...» (cfr. *allegato n. 1*).

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter assumere per i due negozi subb. 70-71 (porzione di 1.131 mq esclusa dal preliminare 3.3) un valore a base d'asta concordataria di € 500,00/mq, quale risultante dalla decurtazione del 50% sul valore di riferimento in ambito liquidatorio per le unità residenziali:

= [€ 1.100,00/mq -50%] = € 550,00/mq, arr. ad **€ 500,00/mq.**

Complessivamente, risultano le seguenti valutazioni in ambito concordatario per le unità escluse dalle n. 17 promesse di vendita:

LIO GRANDO INVEST S.r.l. - VALORI A BASE D'ASTA CONCORDATARIA						
II' MACROLOTTO: unità non oggetto di preliminare di compravendita						
Fg.	Part.	Sub.	Cat. , cl.	Sup. catastale	Valore unitario a base d'asta concordataria	Base d'asta concordataria
9	487	9	cat. C/2, cl. 11	438 mq	€ 250,00/mq	€ 109.500,00
9	487	13	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00
9	487	14	cat. C/6, cl. 2	15 mq	€ 400,00/mq	€ 6.000,00
9	487	18	cat. C/6, cl. 2	18 mq	€ 400,00/mq	€ 7.200,00
9	487	19	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00
9	487	21	cat. C/6, cl. 2	17 mq	€ 400,00/mq	€ 6.800,00
9	487	22	cat. C/6, cl. 2	17 mq	€ 400,00/mq	€ 6.800,00
9	487	23	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00
9	487	24	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00
9	487	43	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00
9	487	45	cat. C/6, cl. 2	17 mq	€ 400,00/mq	€ 6.800,00
9	487	55	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00
9	487	70	cat. C/1, cl. 6	417 mq	€ 500,00/mq	€ 208.500,00
9	487	71	cat. C/1, cl. 6	1.131 mq	€ 500,00/mq	€ 565.500,00
9	487	113	cat. A/3, cl. 3	49 mq	€ 1.100,00/mq	€ 53.900,00
9	487	119	cat. A/3, cl. 3	76 mq	€ 1.100,00/mq	€ 83.600,00



Handwritten signature

6.0 RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

Di seguito si riepilogano le valutazioni in ambito concordatario già espresse ai precedenti *paragrafi nn. 5.1 e 5.2.*

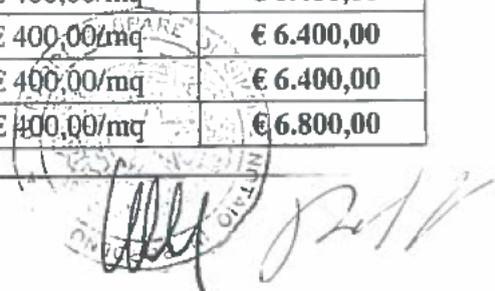
LIO GRANDO INVEST S.r.l.									
1° MACROLOTTO: unità oggetto di preliminare di compravendita									
Rif.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Sup. catastale [mq]	Coeff. ragg.	Sup. comm [mq]	Sup. comm. tot. [mq]	Prezzo di cui alla promessa di vendita
3.1	9	487	81	A/3	89	1	89	98,5	€ 109.500,00
	9	487	29	C/6	19	0,5	9,5		
3.2	9	487	89	A/3	67	1	67	75,5	€ 86.200,00
	9	487	38	C/6	17	0,5	8,5		
3.3	9	487	83	A/3	77	1	77	131	€ 167.000,00
	9	487	71	C/1	91	0,5	45,5		
	9	487	44	C/6	17	0,5	8,5		
3.4	9	487	85	A/3	60	1	60	68	€ 77.900,00
	9	487	32	C/6	16	0,5	8		
3.5	9	487	84	A/3	69	1	69	86	€ 89.700,00
	9	487	66	C/6	16	0,5	8		
	9	487	67	C/6	18	0,5	9		
3.6	9	487	106	A/3	164	1	164	172,5	€ 76.000,00
	9	487	48	C/6	17	0,5	8,5		
3.7	9	487	90	A/3	78	1	78	94,5	€ 105.400,00
	9	487	50	C/6	16	0,5	8		
	9	487	49	C/6	17	0,5	8,5		
3.8	9	487	78	A/3	104	1	104	116,5	€ 160.000,00
	9	487	56	C/2	8	0,5	4		
	9	487	25	C/6	17	0,5	8,5		
3.9	9	487	101	A/3	80	1	80	265,5	€ 271.500,00
	9	487	91	A/3	69	1	69		
	9	487	102	A/3	82	1	82		
	9	487	65	C/6	15	0,5	7,5		
	9	487	58	C/6	19	0,5	9,5		
	9	487	59	C/6	18	0,5	9		
	9	487	53	C/6	17	0,5	8,5		
3.10	9	487	87	A/3	71	1	71	79	€ 89.800,00
	9	487	37	C/6	16	0,5	8		



Berti

LIO GRANDO INVEST S.r.l.									
I' MACROLOTTO: unità oggetto di preliminare di compravendita									
Rif.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Sup. catastale [mq]	Coeff. ragg.	Sup. comm [mq]	Sup. comm. tot. [mq]	Prezzo di cui alla promessa di vendita
3.11	9	487	103	A/3	82	1	82	89,5	€ 92.444,00
	9	487	60	C/6	15	0,5	7,5		
3.12	9	487	92	A/3	79	1	79	86,5	€ 104.300,00
	9	487	46	C/6	15	0,5	7,5		
3.13	9	487	82	A/3	68	1	68	76,5	€ 86.200,00
	9	487	39	C/6	17	0,5	8,5		
3.14	9	487	118	A/3	76	1	76	91,5	€ 104.800,00
	9	487	11	C/6	15	0,5	7,5		
	9	487	12	C/6	16	0,5	8		
3.15	9	487	115	A/3	62	1	62	70,5	€ 83.900,00
	9	487	16	C/6	17	0,5	8,5		
3.16	9	487	88	A/3	61	1	61	71	€ 78.400,00
	9	487	40	C/6	20	0,5	10		
3.17	9	487	116	A/3	62	1	62	70	€ 83.900,00
	9	487	15	C/6	16	0,5	8		
A) TOTALE BASE D'ASTA UNITA' OGGETTO DI PRELIMINARE									€ 1.866.944,00

LIO GRANDO INVEST S.r.l. - VALORI A BASE D'ASTA CONCORDATARIA							
II' MACROLOTTO: unità <u>non</u> oggetto di preliminare di compravendita							
Fg.	Part.	Sub.	Cat. , cl.	Sup. catastale	Valore unitario a base d'asta concordataria	Base d'asta concordataria	
9	487	9	cat. C/2, cl. 11	438 mq	€ 250,00/mq	€ 109.500,00	
9	487	13	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00	
9	487	14	cat. C/6, cl. 2	15 mq	€ 400,00/mq	€ 6.000,00	
9	487	18	cat. C/6, cl. 2	18 mq	€ 400,00/mq	€ 7.200,00	
9	487	19	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00	
9	487	21	cat. C/6, cl. 2	17 mq	€ 400,00/mq	€ 6.800,00	
9	487	22	cat. C/6, cl. 2	17 mq	€ 400,00/mq	€ 6.800,00	
9	487	23	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00	
9	487	24	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00	
9	487	43	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00	
9	487	45	cat. C/6, cl. 2	17 mq	€ 400,00/mq	€ 6.800,00	



LIO GRANDO INVEST S.r.l. - VALORI A BASE D'ASTA CONCORDATARIA II' MACROLOTTO: unità <u>non</u> oggetto di preliminare di compravendita						
Fg.	Part.	Sub.	Cat. , cl.	Sup. catastale	Valore unitario a base d'asta concordataria	Base d'asta concordataria
9	487	55	cat. C/6, cl. 2	16 mq	€ 400,00/mq	€ 6.400,00
9	487	70	cat. C/1, cl. 6	417 mq	€ 500,00/mq	€ 208.500,00
9	487	71	cat. C/1, cl. 6	1.131 mq	€ 500,00/mq	€ 565.500,00
9	487	113	cat. A/3, cl. 3	49 mq	€ 1.100,00/mq	€ 53.900,00
9	487	119	cat. A/3, cl. 3	76 mq	€ 1.100,00/mq	€ 83.600,00
B) TOTALE BASE D'ASTA UNITA' <u>NON</u> OGGETTO DI PRELIMINARE						€ 1.093.000,00

TOTALE VALORI A BASE D'ASTA CONCORDATARIA (A+B)

= € 2.959.944,00, arr. ad € 2.960.000,00

Ai fini della presente valutazione, atteso quanto già pattuito in sede di definizione delle promesse di vendita di cui agli allegati da n. 3.1 a n. 3.17, ogni onere (tecnico, amministrativo, sanzionatorio, ecc.) per la regolarizzazione edilizia e catastale delle singole unità è ipotizzato in capo all'attuale proprietà.

Risulteranno, al contrario, a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- > all'acquisizione/nuova redazione degli Attestati di Prestazione Energetica delle diverse unità, ivi compreso il reperimento/nuova redazione dei libretti di impianto, prima del rogito notarile;
- > alla verifica/integrazione degli aspetti impiantistici delle diverse unità.

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato

dott. Paolo Berti

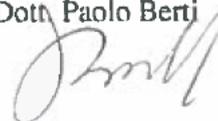
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA

Allegato n. 1	Relazione tecnica asseverata del 04.05.2018 a firma dell'arch. Michele Busarello di Cavallino Treporti (VE), comprensiva di ogni allegato.
Allegato n. 2	Relazione notarile a firma del notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone del 28.02.2018 e successiva integrazione del 04.04.2018.
Allegato n. 3	N. 17 promesse di vendita sottoscritte da _____ per la maggior parte delle unità de quibus (<i>allegati da n. 3.1 a n. 3.17</i>).
Allegato n. 4	Proposta di cessione al Comune di Cavallino Treporti del 22.01.2016 di alcune aree residuali (aiuole, vie, ecc.) intestate alla società

Pordenone (PN), 23.05.2018

Il tecnico incaricato

Dott. Paolo Berti



Repertorio n. 69350

===== VERBALE DI ASSEVERAZIONE =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Il giorno ventitré maggio duemiladiciotto in Pordenone (PN), viale Trento n. 44.

===== Addì 23 maggio 2018 =====

Avanti a me, **dottor GASPARE GERARDI**, notaio in Pordenone, iscritto al Collegio
Notarile di Pordenone, =====

===== è presente il signor: =====

- **BERTI dr. PAOLO**, nato a Pordenone il 15 giugno 1968 con residenza in Sesto Al
Reghena (PN), via Levada n. 24/8 e con studio in Pordenone, Piazzetta Abramo Fre-
schi n. 4/1, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi esibisce la re-
lazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. =====

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Comparsente il quale presta
quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente a-
dempito le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità". =====

Sulle generalità dichiara: **BERTI dr. PAOLO**, nato a Pordenone il 15 giugno 1968
con residenza in Sesto Al Reghena (PN), via Levada n. 24/8 e con studio in Pordenone,
Piazzetta Abramo Freschi n. 4/1, Codice Fiscale n. BRT PLA 68H15 G888A, iscritto
al n. 152 dell'Ordine dei Dottori Agr. del Friuli Venezia Giulia, iscritto ai n. 391 dell'Al-
bo CTU del Tribunale di Pordenone. =====

Si dà atto che la suddetta perizia conta n. 84 (ottantaquattro) fogli su carta intestata
dott. Paolo Berti, compresa l'elencazione degli allegati prodotti separatamente. =====

Inizia con le parole "REGIONE VENETO - PROVINCIA DI VENEZIA - COMUNE DI CA-
VALLINO - TREPORTI (VE)" e termina con "Il tecnico incaricato Dott. Paolo Berti". ==



