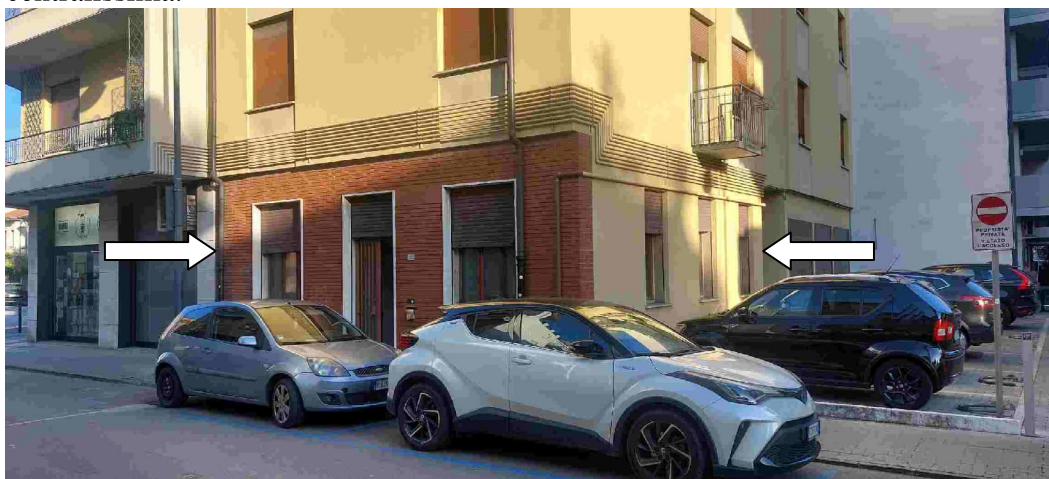


TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Fallimentare**Fallimento n. 87/2020****Giudice Delegato** **Dott.ssa Sara PITINARI****Curatore Fallimentare** **Dott. Paolo REALI****Perizia di stima immobiliare**

Si tratta di un'unità immobiliare a uso Ufficio, di circa 63 mq, ubicata al piano terra, facente parte di un edificio condominiale denominato "La Fenera" di complessivi sei piani fuori terra, in Comune di San Donà di Piave (VE), Via Jesolo n. 42, in zona centralissima.



Vista dell'immobile da Via Jesolo (VE)

20 febbraio 2024**FASCICOLO ALLEGATI**

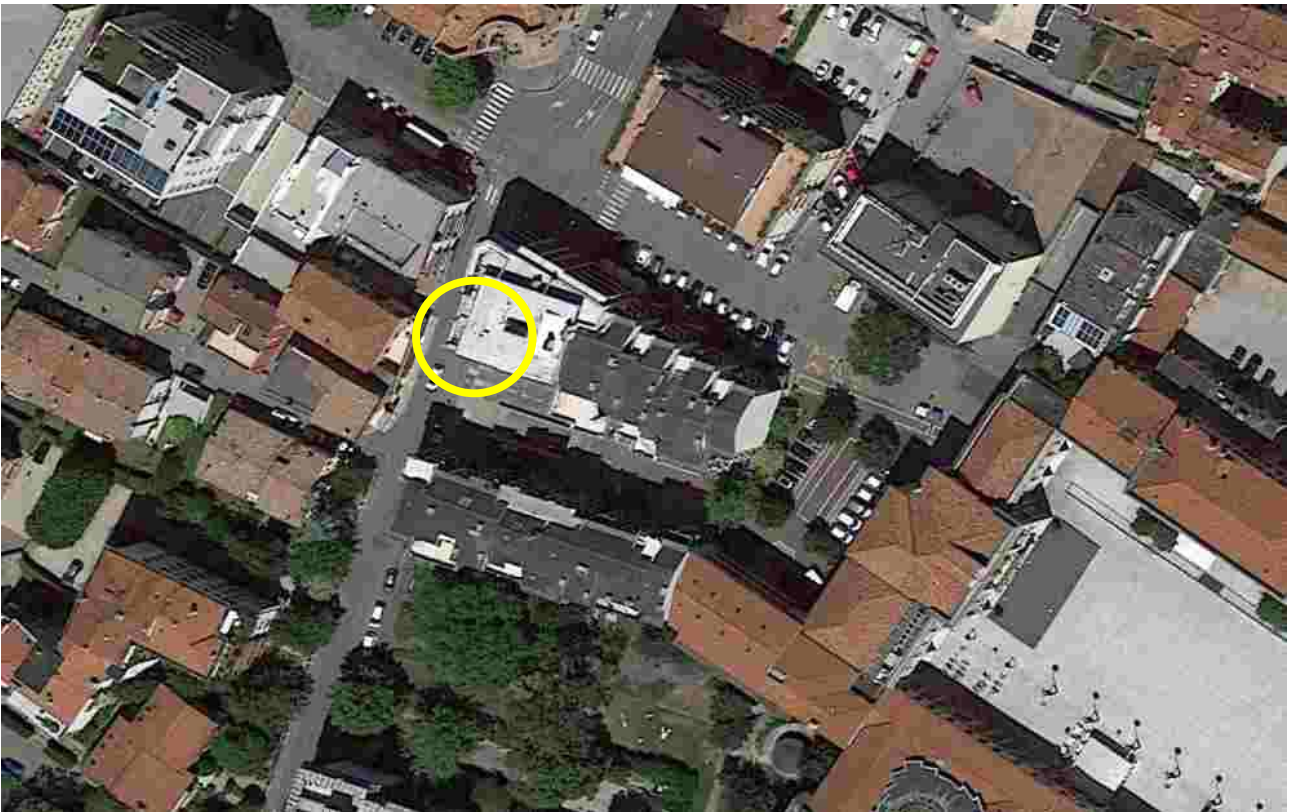
Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRB SFN 63S27 H823P
Studio in: Gall. Progresso n. 5 - 30027 S. Donà di Piave (VE)
Telefono: 0421.332720
Cell: 348.4445072
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it



VISTA AEREA CON INDICATA LA POSIZIONE DELL'IMMOBILE



INGRANDIMENTO



MODULARIO
F. Cat. S. T. 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

LIRE
20

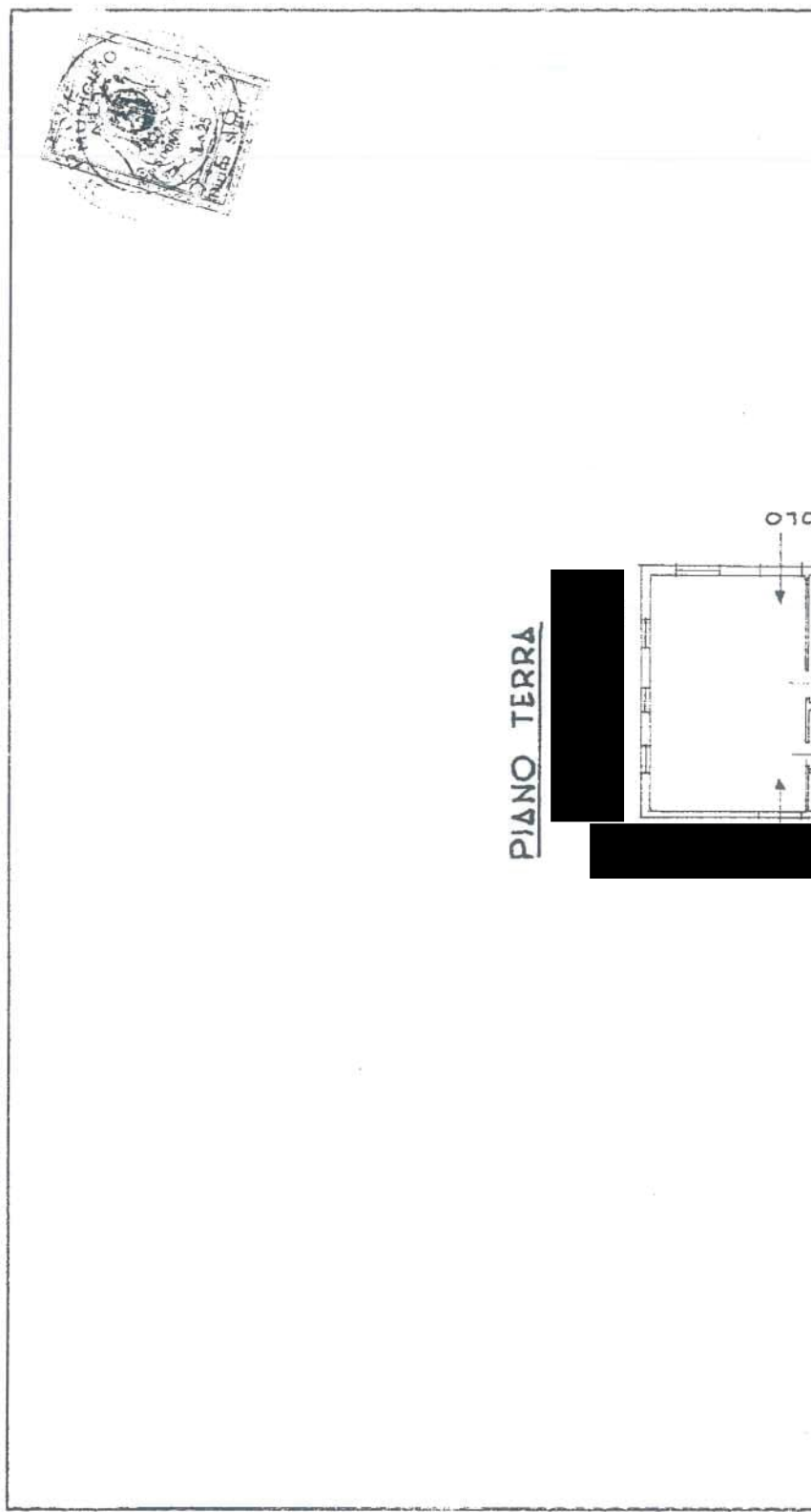
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LEGG. N. 462 DEL 28/02/1997

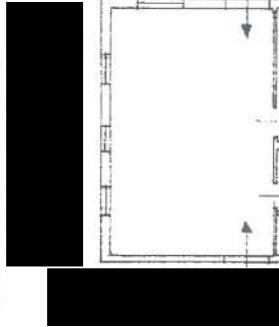
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN DONA' DI PIAVE Via Jesolo 54

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

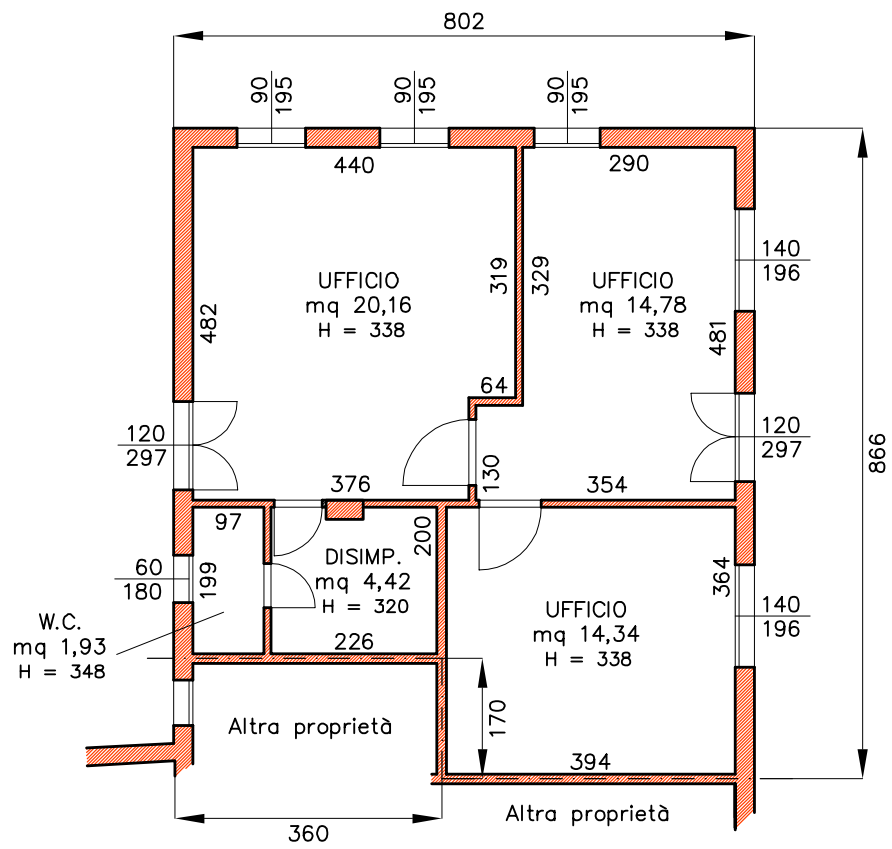


PIANO TERRA



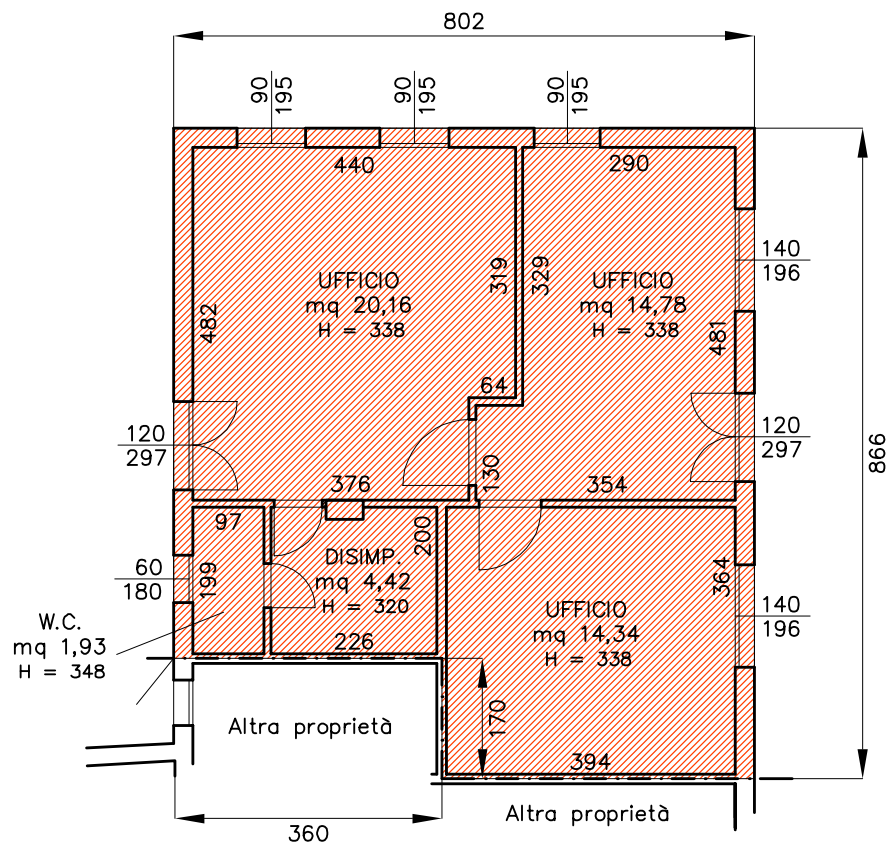
RILIEVO UFFICIO – PIANO TERRA

Scala 1:100



CALCOLO DELLA CONSISTENZA

$$\begin{array}{r}
 m\ 8,66 \times m\ 8,02 = +\ mq\ 69,45 \\
 m\ 1,70 \times m\ 3,60 = -\ mq\ 6,12 \\
 \hline
 +\ mq\ 63,33
 \end{array}$$



RILIEVO DIFFORMITA'

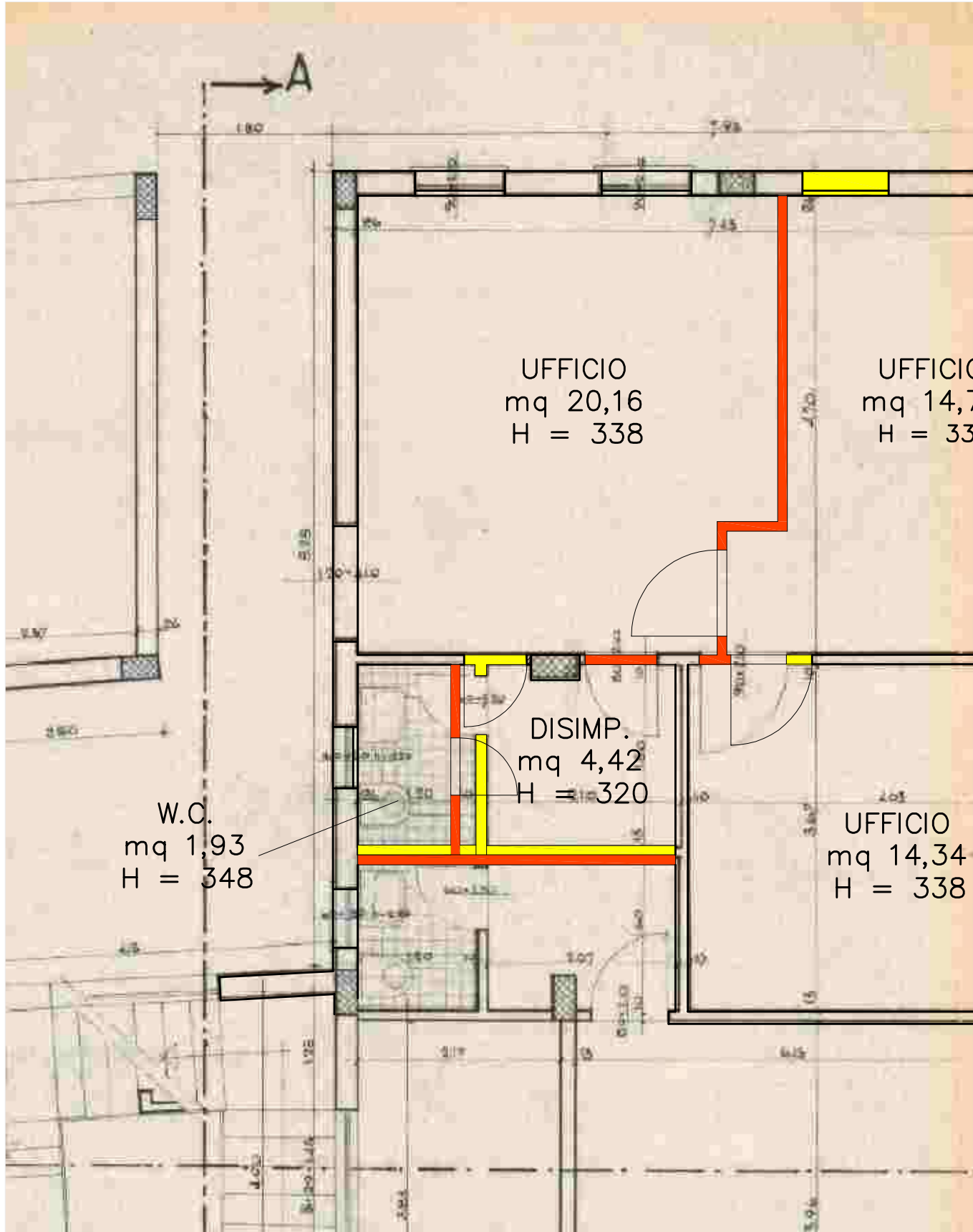
COMPARAZIONE CON EVIDENZIATE IN ROSSO LE OPERE REALIZZATE
E IN GIALLO LE OPERE DEMOLITE



NUOVA COSTRUZIONE



DEMOLIZIONE



STRALCIO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI



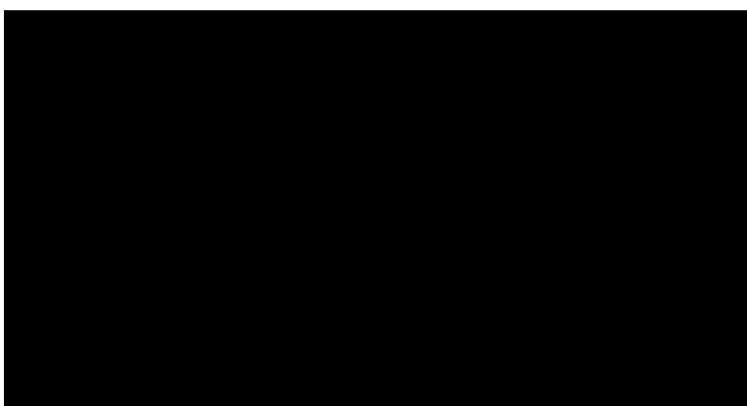
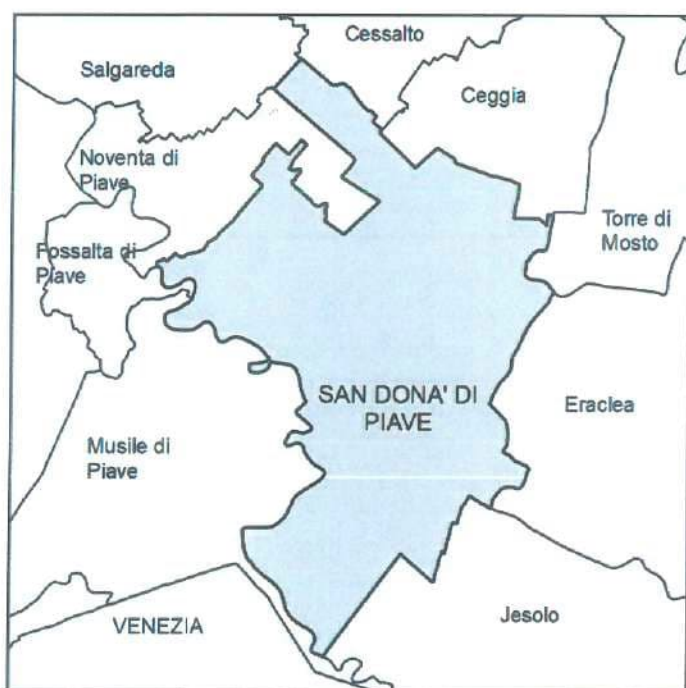
Piano degli Interventi co evidenziata la posizione dell'immobile



*Piano degli Interventi – CENTRO STORICO - con evidenziata la Zona **B1/4** su cui insiste l'immobile*



NORME TECNICHE OPERATIVE



Adozione

.....

Approvazione

.....

Elaborato firmato digitalmente
ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 del D.LGS 82/2005

Elaborato
13.1.1a
Scala
1:5.000

P.I. intero territorio Comunale Zonizzazione - San Donà nord

LEGENDA

Art. 26



Limite Amministrativo del Comune

SISTEMA INSEDIATIVO



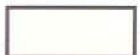
Zona A1

Art. 23



Zona A2

Art. 24



Zona A3

Art. 25



Zona B1

Art. 26



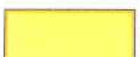
Zona B2

Art. 27



Zona C1

Art. 28



Zona C2

Art. 29



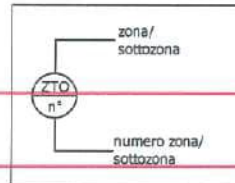
Lotti liberi

Art. 23,28-29,40



Limiti di massimo inviluppo

Zone esterne alle tav. 13.3.1 - 13.3.7
(Zone significative)



SISTEMA PRODUTTIVO



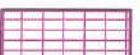
Zona D1.1

Art. 31



Zona D1.2

Art. 32



Zona D1.3

Art. 33



Zona D2

Art. 34



Ambito SUAP



Insempiamenti produttivi in zona impropria

Art. 35



Impianti per la distribuzione dei carburanti

Art. 45



Parchi Commerciali



Distretto del commercio

Art. 43



Ambiti di Riqualificazione Urbana - art. 6 LR 14

Art. 26



Aree interessate da provvedimenti amministrativi di messa in sicurezza permanente

Art. 16

MODALITA' ATTUATIVE

Art. 4-6,8



Progetto Norma



Piano Urbanistico attuativo



Strumento Urbanistico Attuativo



Piano di Recupero

LR 14/2019, gli interventi medesimi sono subordinati all'approvazione di un PUA il cui perimetro è esattamente individuato con la delibera di adozione del PUA medesimo.

6. In assenza del PUA o del permesso di costruire convenzionato di cui ai precedenti commi sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in conformità alle destinazioni d'uso originarie degli edifici medesimi.
7. Dovranno essere tutelati di elementi di pregio architettonico, di valore storico testimoniale o di archeologia industriale. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi incongrui oggetto di demolizione senza ricostruzione.

Art. 26. Zone "B1"

1. Nelle zone B1 al fine di confermare l'assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 nel rispetto della seguente disciplina di zona:

<i>Indice di copertura massimo</i>	= 40%
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	= ml. 18,50
<i>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)</i>	= ml. 3,00
<i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i>	= ml. 10,00

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.

Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, la distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada.
2. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
3. Nelle zone B1, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi da 4 a 7 è ammessa la localizzazione di Credito edilizio fino ad un indice di edificabilità fondiaria massima di 0,8 mq/mq. In alternativa è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 4 del precedente Art. 22.
4. Nelle zone B1 sono individuati i perimetri delle Unità Minime di Intervento, disciplinate con specifiche Schede Urbanistiche entro i quali si applicano le disposizioni del Comparto Urbanistico di cui al precedente articolo Art. 6
5. Negli elaborati grafici del PI sono individuati dei lotti con Superficie Complessiva predefinita, in cui per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima).
6. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di *jus ædificandi* dei lotti con superficie complessiva predefinita di cui al comma precedente decadono e si applicano le disposizioni di cui al precedente comma Art. 23.2. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017.

7. Entro le zone B1 sono stati individuati specifici «ambiti di integrità ambientale in ambito urbano» in cui non è ammessa la localizzazione di credito edilizio e si applica la disciplina di cui al precedente Art. 17 comma 2 lettera f).
8. Nelle zone B1 sono individuati i perimetri degli ambiti di riqualificazione urbana entro i quali l'altezza massima è elevata a ml 21,50 e gli interventi possono essere attuati mediante PUA comparti o permessi di costruire convenzionati, i cui ambiti sono individuati nel medesimo procedimento, ai sensi dell'art. 6 della LR 14/2017.

Art. 27. Zone "B2"

1. Nelle zone B2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 nel rispetto della seguente disciplina di zona:
 - Indice di copertura massimo* = 40%
 - Superficie del lotto minimo* = mq 600
 - Altezza massima dei fabbricati* = ml. 12,50, ma comunque, ai fini del rispetto dell'articolo 8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml.
 - Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 6,00
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00
 - Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.
 - Distanza minima dalle strade:* all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, la distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada.
2. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
3. Nelle zone B2, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi da 4 a 7 è ammessa la localizzazione di Credito edilizio fino ad un indice di edificabilità fondiaria massima di 0,6 mq/mq. In alternativa è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 4 del precedente Art. 22.
4. Nelle zone B2 sono individuati i "lotti con Superficie Complessiva predefinita" in cui per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima).
5. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di *jus edificandi* dei lotti con superficie complessiva predefinita di cui al comma precedente decadono e relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 3. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017.
6. Nelle zone B2 sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.

Ispezione telematica

	n. T1 59285 del 17/02/2024
	Inizio ispezione 17/02/2024 14:49:56
Richiedente BRBSFN	Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

<i>Registro generale n.</i>	27654		
<i>Registro particolare n.</i>	19725	<i>Data di presentazione</i>	24/12/1991

La formalita' e' stata validata dall'ufficio



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: SAN DONA' DI PIAVE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B3

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1700	2100	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)

COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE

ZONA CENTRO STORICO

VIA JESOLO n° 42



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > VENETO > VENEZIA (VE) > SAN DONA DI PIAVE

San Dona Di Piave (VE)

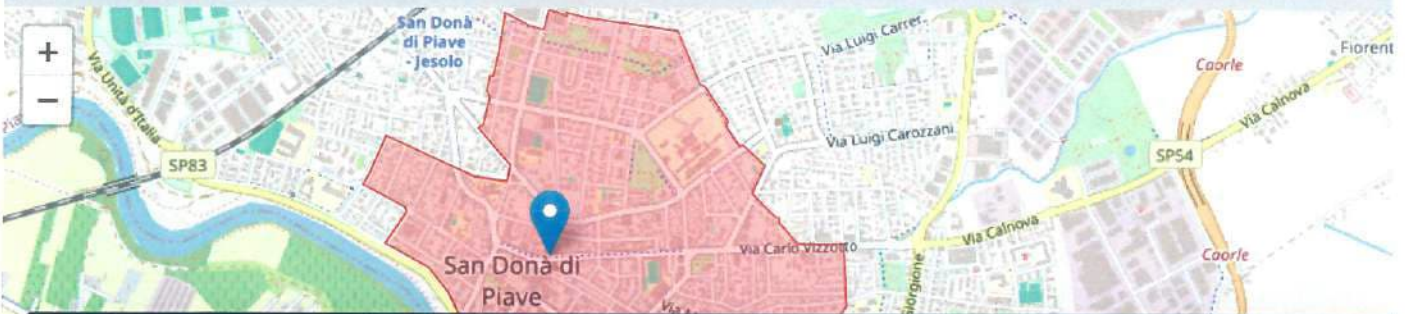
ZONA CENTROSTORICO

 Posizione Zona

 Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Pa



 Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo

Euro 1.402

Valore medio

Euro 1.574

Valore massimo

Euro 1.745

[Valuta questo immobile](#)



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro 1.521

Valore medio

Euro 1.826

Valore massimo

Euro 2.131

[Valuta questo immobile](#)

Esperto di Zona



Pietro Perissinotto

392 034 8500

0421.647460

[peressin8realestate](#)

Jesolo

[Sito web](#)

Servizi Immobiliari

H1

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA
[022117/2019]



Latitudine: 45.630108351 N		Longitudine: 12.567848434 E	
Indirizzo: VIA TREDICI MARTIRI Snc		Anno: 2019	Mese: 9
Comune: San Donà di Piave	Foglio: 47	Mappale: 304	
Numero di registro particolare: 022117/2019			
Superficie Commerciale*: 63,48 m ²		Prezzo: 41.800 €	
Prezzo medio: 658 €/m ²			
Consistenza: 2.5 vani	Categoria: A10		
Settore: TCO	Zona OMI: B3	Quota: 100.00%	
Superficie stimata: 63,48 m ²			

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

Completa il comparabile

* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).

H2

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

[018812/2021]



Latitudine: 45.6289942 N

Longitudine: 12.56532 E

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI 3

Anno: 2021

Mese: 6

Comune: San Donà di Piave

Foglio: 47

Mappale: 429

Numero di registro particolare: 018812/2021

Superficie Commerciale*: 169,00 m²

Prezzo: 90.000 €

Prezzo medio: 533 €/m²

Consistenza: 169 mq	Categoria: A10	
Settore: TCO	Zona OM: B3	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 169,00 m ²		

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

Completa il comparabile

* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica [/?legal/nota_metodologica].

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

[008099/2021]



H3



Latitudine: 45.628993168 N

Longitudine: 12.565323129 E

Indirizzo: CORSO SILVIO TRENTIN Snc

Anno: 2021

Mese: 3

Comune: San Donà di Piave

Foglio: 47

Mappale: 429

Numero di registro particolare: 008099/2021

Superficie Commerciale*: 626,00 m²

Prezzo: 370.000 €

Prezzo medio: 591 €/m²

Consistenza: 175 mq	Categoria: A10	
Settore: TCO	Zona OMI: B3	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 175,00 m ²		

Consistenza: 169 mq	Categoria: A10	
Settore: TCO	Zona OMI: B3	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 169,00 m ²		

Consistenza: 282 mq	Categoria: A10	
Settore: TCO	Zona OMI: B3	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 282,00 m ²		

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

[Completa il comparabile](#)

* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica [legal/nota_metodologica].



Vista del Condominio da Via Jesolo

1



Vista dell'ufficio da Via Jesolo



Prospetto Sud



Ingresso secondario del Condominio



Ingresso secondario del Condominio



Ingresso principale dell'ufficio da Via Jesolo



Ingresso principale dell'ufficio da Via Jesolo



Vano ufficio – 1 con ingresso da Via Jesolo



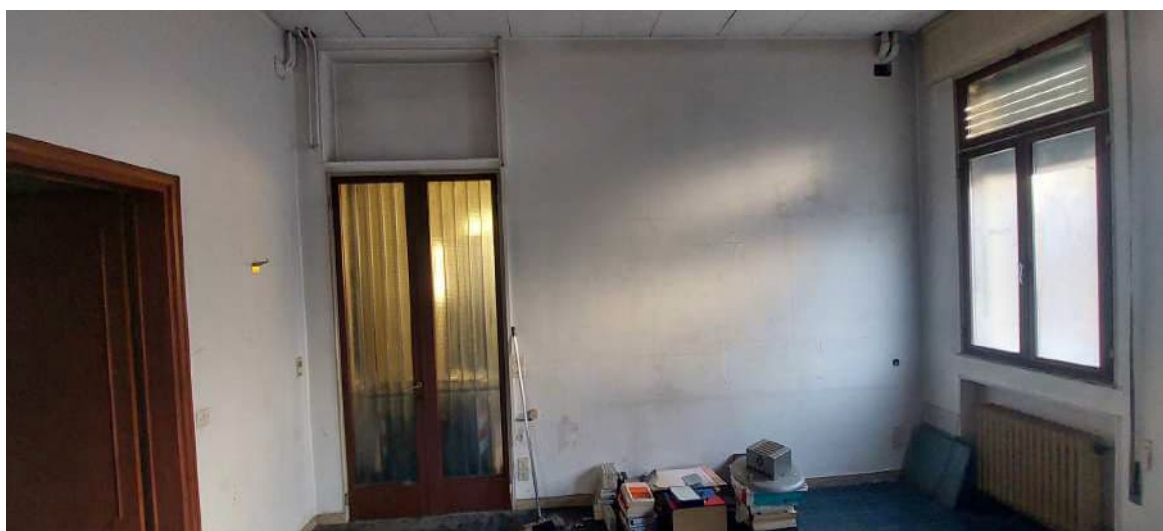
Vano ufficio – 1 con ingresso da Via Jesolo



Vano ufficio – 1 collegato con il vano ufficio dotato d'ingresso autonomo



Vano ufficio – 2 con ingresso condominiale



Vano ufficio – 2 con ingresso condominiale



Vano ufficio - 2 con vista dell'ingresso da Via Jesolo



Disimpegno / ripostiglio



Vano ufficio – 3



Vano ufficio – 3



Particolare dei serramenti



Servizio igienico

8



Vano ufficio – 3



Quadro elettrico