Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI Banca MPS Spa

contro:

N° Gen. Rep. 81/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotti 001 - IMMOBILE D/2 - USO RICETTIVO, 002 - BOX AUTO DOPPIO, 003 - BOX AUTO DOPPIO

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Zanessi
Codice fiscale: ZNSLSN68P67L736X

Studio in: Via Zanotto 8 - 30172 Mestre

Telefono: 041957398

Email: zanessi.alessandra@gmail.com **Pec:** alessandra.zanessi@archiworldpec.it



Pag. 1



Riassunto Perizia

Bene: VIA RIALTO - Noventa Di Piave (VE) - 30020

Descrizione generica: IMMOBILE A DESTINAZIONE RICETTIVA - HOTEL

Identificativo Lotto: 001 - IMMOBILE D/2 - USO RICETTIVO

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- **Pignoramento** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa-- contro Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE in data 19/01/2018 ai nn. 531 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/02/2018 ai nn. 5306/3676;
- Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA ANNO 2004; A rogito di NOTAIO BARAVELLI in data 29/12/2004 ai nn. 55934; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/01/2005 ai nn. 1167/820;
- Descrizione onere: ATTO DI MODIFICA A CONVENZIONE EDILIZIA ANNO 2006; A rogito di COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE in data 06/07/2006 ai nn. 569; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/08/2006 ai nn. 35250/20310; LA MODIFICA PREVEDEVA LO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE SECONDARIE PER CONTO DELL'AMMINISTRAZIONE; CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 29 GIUGNO 2006 VENIVA DECISO DI ACCOGLIERE LA RICHIESTA COME PERVENUTA DALLA DITTA ATENA C96 S.R.L. CON SEDE IN CONEGLIANO (TV), MODIFICANDO L'ART. 5 DELLA CONVENZIONE DEL 2004 PREVEDENDO LO SCOMPUTO DELLA QUOTA DOVUTA PER ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI: COMPLETAMENTO OPERE CIMITERIALI 1? STRALCIO PROGETTO ESECUTIVO REDATTO DAL CONSORZIO SERVIZI TECNICI; RISTRUTTURAZIONE DEL PIAZZALE ANTISTANTE LA CHIESA ARCIPRETALE PROGETTO ESECUTIVO IN CORSO DI REDAZIONE DA PARTE DELCONSORZIO SERVIZI TECNICI; OLTRE AD UNA SERIE DI PATTUIZIONI INERENTI E CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE STESSE.
- Ipoteca volontaria annotata a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa-- contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000; A rogito di Dott. Notaio Baravelli Francesco Candido in data 15/12/2010 ai nn. 68625/31118; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/12/2010 ai nn. 41184/9253
- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro

 Derivante da: CONCESSIONA A GARNAZIA DI FINANZIAMENTO; Importo ipoteca: € 8000000; Importo capitale: € 4000000; A rogito di NOTAIO TALICE PAOLO in data 27/09/2006 ai nn. 64706/18169; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 03/10/2006 ai nn. 42870/10531

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €4.950.000,00 cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <u>€0,00</u>





Rapporto di Stima Esecuzione immobiliare - n. 61/2016
dentificativo Lotto: 002 - BOX AUTO DOPPIO
Cod. Fiscale:
eventuali comproprietari: Nessuno
Gravami e Oneri
Pignoramento a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa contro Derivante da: Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudizia-io in data 19/01/2018 ai nn. 531 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/02/2018 ai nn. 5306/3676;
Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Derivante da: atto giudiziario; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 26/02/2018 ai nn. 1457/2018 iscritto/tracritto a VENEZIA in data 26/03/2018 ai nn. 9714/6796;
ATTO DI ASSERVIMENTO A favore del fondo identificato al foglio 11 mappale 521 SUB 3) A rogito di DOTT. NOTAIO VIANELLO ANGELO SERGIO in data 28/02/2010 ai nn. 12621/8357 scritto/trascritto a VENEZIA in data 18/01/2011 ai nn. 1646/1108; ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI O A TITOLO ONEROSO_SERVITU' DI ELETTRODOTTO A CARICO DI A FAVORE DI ENEL DISTRIBUZIONE SPA.
Descrizione onere: Convenzione edilizia A FAVORE DEL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE; A rogito di NOTAIO BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 29/12/2004 ai nn. 55394; scritto/trascritto a TREVISO in data 12/01/2005 ai nn. 1167/820;

- Descrizione onere: MODIFICA A Convenzione edilizia A FAVORE DEL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE; A rogito di COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE in data 06/07/2006 ai nn. 569; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/08/2006 ai nn. 35250/20310; la modifica prevedeva lo scomputo degli oneri di urbanizzazione SECONDARIA A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE SECONDARIE PER CONTO DELL'AMMINISTRAZIONE; CON DELIBERA-ZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 29 GIUGNO 2006 VENIVA DECISO DI ACCOGLIERE LA RICHIESTA COME PERVE-CON SEDE IN CONEGLIANO (TV), MODIFICANDO L'ART. 5 DELLA CONVENZIONE DEL 2004 PREVEDENDO LO SCOMPUTO DELLA QUOTA DOVUTA PER ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A FRONTE DELLA REALIZ-
- ZAZIONE DELLE OPERE DI: COMPLETAMENTO OPERE CIMITERIALI 1- STRALCIO PROGETTO ESECUTIVO REDATTO DAL CON-SORZIO SERVIZI TECNICI; - RISTRUTTURAZIONE DEL PIAZZALE ANTISTANTE LA CHIESA ARCIPRETALE - PROGETTO ESECUTIVO IN CORSO DI REDAZIONE DA PARTE DELCONSORZIO SERVIZI TECNICI; OLTRE AD UNA SERIE DI PATTUIZIONI INERENTI E CONSE-GUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE STESSE.
- Descrizione onere: Convenzione edilizia A FAVORE DEL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE; A rogito di NO-TAIO BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 08/10/2014 ai nn. 73987/35332; Iscritto/trascritto a TRE-VISO in data 13/10/2014 ai nn. 25235/18142;
- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA D''IMPRESA contro vante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 24.000.000; Importo capitale: € 12.000.000; A rogito di dott. Notaio Baravelli Angelo in data 22/02/2007 ai nn. 61146/25144; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/02/2007 ai nn. 8119/1834;





Pag. 3

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in <u>€28.600,00</u> cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €0,00

Identificativo Lotto: 003 - BOX AUTO DOPPIO

Corpo C - box auto doppio: VIA RIALTO
Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- **Pignoramento** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa-- contro vante da: Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 19/01/2018 ai nn. 531 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/02/2018 ai nn. 5306/3676;
- Descrizione onere: **Convenzione edilizia** A FAVORE DEL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE; A rogito di NOTAIO BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 29/12/2004 ai nn. 55394; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 12/01/2005 ai nn. 1167/820;
- Descrizione onere: **MODIFICA A Convenzione edilizia** A FAVORE DEL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE; A rogito di COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE in data 06/07/2006 ai nn. 569; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/08/2006 ai nn. 35250/20310; LA MODIFICA PREVEDEVA LO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE SECONDARIE PER CONTO DELL'AMMINISTRAZIONE; CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 29 GIUGNO 2006 VENIVA DECISO DI ACCOGLIERE LA RICHIESTA COME PERVENUTA DALLA DITTA CON SEDE IN CONEGLIANO (TV), MODIFICANDO L'ART. 5 DELLA CONVENZIONE DEL 2004 PREVEDENDO LO SCOMPUTO DELLA QUOTA DOVUTA PER ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI: COMPLETAMENTO OPERE CIMITERIALI 1? STRALCIO PROGETTO ESECUTIVO REDATTO DAL CONSORZIO SERVIZI TECNICI; RISTRUTTURAZIONE DEL PIAZZALE ANTISTANTE LA CHIESA ARCIPRETALE PROGETTO ESECUTIVO IN CORSO DI REDAZIONE DA PARTE DELCONSORZIO SERVIZI TECNICI; OLTRE AD UNA SERIE DI PATTUIZIONI INERENTI E CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE STESSE.
- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di UNICREDIT BANCA D''IMPRESA contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 24000000; Importo capitale: € 12000000; A rogito di DOTT. NOTAIO BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 22/02/2007 ai nn. 61146/25144; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/02/2007 ai nn. 8119/1834;

Note: Trattasi di ipoteca su terreno edificabile all'epoca identificato al fg 11 prt. 350-360-361-364 sulle quali è in seguio stato realizato il Centro Airone di cui il bene fa parte. estratto dalla nota di trascrizione :"LA "UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A." CONCEDEVA A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA SOCIETA' "CHE ACCETTAVA, LA SOMMA DI EURO 12.000.000,00 (DODICIMILIONI VIRGOLA ZEROZERO) DA DESTINARSI ALLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE IN COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE".



Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €30.000,00

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €0,00

comproprietari

Sommario

L-44- 001 IBAB	AODUE D/A LICO DICETTIVO				
	MOBILE D/2 - USO RICETTIVO				
PAG 10	Risposta al primo punto del quesito Completezza della documentazione e verifica della continuità				
DAC 10	delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento				
PAG 10	Risposta al secondo punto del quesito Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime				
D . O 10	patrimoniale				
PAG 10	Risposta al terzo punto del quesito Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali				
5.6.5	comproprietari				
PAG 12	Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica				
PAG 17	Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza				
PAG 19	Risposta al sesto punto del quesito Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene				
PAG 20	Risposta al punto settimo del quesito Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione				
PAG 20	Risposta all'ottavo punto del quesito Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima				
utilizzati					
PAG 24	Risposta al nono punto del quesito Valutazione della sola quota indivisa				
PAG 24	Risposta al decimo punto del quesito Elenco Allegati				
PAG 24	Risposta all'undicesimo punto del quesito Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad				
	Imposta di Registro				
PAG 25	Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta				
Lotto: 002 -					
PAG 26	Risposta al primo punto del quesito Completezza della documentazione e verifica della continuità				
	delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento				
PAG 26	Risposta al secondo punto del quesito Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime				
	patrimoniale				
PAG 26	Risposta al terzo punto del quesito Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali				
	comproprietari				
PAG 27	Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica				
PAG 31	Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza				
PAG 32	Risposta al sesto punto del quesito Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene				
PAG 34	Risposta al punto settimo del quesito Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione				
PAG 34	Risposta all'ottavo punto del quesito Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima				
utilizzati	nisposta an ottavo pario dei questo valatazione compressiva dei sem, maicando i oricen ai sama				
PAG 37	Risposta al nono punto del quesito Valutazione della sola quota indivisa				
PAG 38	Risposta al decimo punto del quesito Elenco Allegati				
PAG 38	Risposta all'undicesimo punto del quesito Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad				
1 AC 30	Imposta di Registro				
PAG 38	Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta				
1 AG 30	kisposta ai dodicesimo punto dei quesito schema identificativo dei beni da porre ali asta				
Lotto: 003 -					
PAG 39	Risposta al primo punto del quesito Completezza della documentazione e verifica della continuità				
1 10 0/	delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento				
PAG 39					
1 AG 37	Risposta al secondo punto del quesito Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime				
DAC 20	patrimoniale				
PAG 39	Risposta al terzo punto del quesito Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali				





2
S
54
ö
ത്
4
0
ထ္
œ
obbc64d1e0671e742592e6c43cc2c
O.
ഗ
ςų
4
<u></u>
<u>•</u>
$\overline{}$
10
\approx
\sim
<u>=</u>
Ö
4
ക
ō
Φ
P
P
Φ
က
#
æ
Ē
Ф
Š
ന
-
73
O
C
\simeq
_
•
⋖
۰.
щ.
S
Ö
S S
\PEC
MAPEC
BAPEC
UBAPEC
RUBAPEC
ARUBAPEC
: ARUBAPEC
a: ARUBAPEC
Da: ARUBAPEC
Da: ARUBAPEC
o Da: ARUBAPEC
so Da: ARUBAPEC
sso Da: ARUBAPEC
Jess (
o Da: ZANESSI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:
Jess (
Jess (
Jess (

PAG 40	Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica
PAG 44	Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza
PAG 45	Risposta al sesto punto del quesito Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
PAG 47	Risposta al punto settimo del quesito Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione
PAG 48	Risposta all'ottavo punto del quesito Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati
PAG 50	Risposta al nono punto del quesito Valutazione della sola quota indivisa
PAG 51	Risposta al decimo punto del quesito Elenco Allegati
PAG 51	Risposta all'undicesimo punto del quesito Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro
PAG 51	Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta





Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come
pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

- l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
- l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
- 3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
- 4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
- 5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - 1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 - 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

- 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
- 10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
- 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
- 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 - 1. lotto;
 - 2. diritto reale staggito
 - quota di proprietà
 - 4. identificativo catastale
 - 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

A seguito di contatto diretto della scrivente con il direttore dell'Hotel, veniva stabilita come data di sopralluogo il giorno 12.10.2018, in cui infatti veniva realizzato il primo accesso all'immobile identificato come Base Hotel to Stay.

Il giorno 02-11-2108 veniva realizzato il secondo accesso, finalizzato al rilievo degli immmobili con destinazione C/6 identificati al mapp. 465 sub 8 - 9.

Il giorno 12-12-2108 veniva realizzato il terzo accesso, finalizzato ad ulteriore rilievo di alcune zone dell'Hotel.





Beni in Noventa Di Piave (VE)

Località/Frazione VIA RIALTO

Lotto: 001 - IMMOBILE D/2 - USO RICETTIVO

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è collocato in prossimità della zona commerciale che si sviluppa all'uscita di Noventa di Piave della A27.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: commerciale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave-Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: non degne di nota.

Attrazioni storiche: non degne di nota. Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A - IMMOBILE AD USO RICETTIVO - HOTEL.

Alberghi e pensioni [D2] sito in VIA RIALTO



Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

* Proprieta`

per 1/1, foglio 11, particella 521, **subalterno 4**, indirizzo VIA RIALTO, scala --, interno --, piano 6, comune NOVENTA DI PIAVE, categoria LASTRICO SOLARE, consistenza 660 MQ

<u>Derivante da:</u> VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2011 protocollo n. VE0019203 in atti dal 31/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6545.1/2011)

<u>Confini:</u> Il sub 4 è relativo al lastrico solare (copertura) che funga da copertura all'intero immobile sede ad oggi del BASE HOTEL TO STAY; è composto di porzione ovest ed est uguale e speculari rispetto al vano scale centrale di accesso (sub 1). Pertanto le due porzioni presentano i seguenti confini. PORZIONE OVEST: nord: area scoperta mapp 521 est: sub 1 sud: area scoperta mapp 521 PORZIONE EST: nord: area scoperta mapp 521 est:area scoperta sud: area scoperta mapp 521 ovest: sub 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per 1/1, foglio 11, particella 521, subalterno 1, scheda catastale VE0185697 DEL 04/08/2009,

comune NOVENTA DI PIAVE, categoria D/2, rendita € Euro 61.170,00

Ulteriori informazioni: IL PRESENTA SUB 1 CONSTA DI N. 6 PIANI FUORI TERRA

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2011 protocollo n. VE0019201 in atti dal 31/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6543.1/2011)

Confini: PORZIONE OVEST: nord: area scoperta mapp 521 est: sub 1 nord: area scoperta mapp

521 Est: area scoperta mapp 521 sud: area scoperta mapp 521 ovest: area scoperta mapp 521

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: * Proprieta`

per 1/1, foglio 11, particella 521, **subalterno 2**, comune NOVENTA DI PIAVE Nota: trattasi di scoperto pertinenziale dell'immobile (area a parcheggio).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per 1/1, foglio 11, particella 521, **subalterno 3**, indirizzo VIA RIALTO, piano TERRA, comune NOVENTA DI PIAVE, categoria D/1, rendita € EURO 78,00

<u>Ulteriori informazioni:</u> Trattasi di vano tecnico indipendente, esterno, dotato di pertinenza perimetrale di accesso e confine recintato.

<u>Derivante da:</u> VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2011 protocollo n. VE0019202 in atti dal 31/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6544.1/2011)

Confini: nord: mapp 623 est: mapp. 521 sub 2 sud: mapp. 521 sub 2 ovest: mapp 50

SI RIMANDA AGLI ALLEGATI PER LA CONSULTAZIONE DI QUANTO SOPRA



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 00035/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA D EDILIZA

DEL TERRITORIO COMUNAL

Per lavori: ESECUZIONE LAVORI DI II°VARIANTE PC. C75-06 COSTRUZIONE DI UN ALBERGO SU

COMPARTO PN24 DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA CALNOVA

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 30/07/2009 al n. di prot. 11319/13306

Numero pratica: 00025/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA D EDILIZIA

DEL TERRITORIO COMUNALE - VARIANTE AL PERMESSO N. 75/2006

Per lavori: ESECUZIONE LAVORI DI I°VARIANTE PC. C75-06 COSTRUZIONE DI UN ALBERGO SU

COMPARTO PN24 DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA CALNOVA

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/07/2009 al n. di prot. 11009 Rilascio in data 18/06/2009 al n. di prot. 11009/10827

Numero pratica: 75/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED

EDILIZIA DEL TERRITORIO COMUNALE

Per lavori: ESECUZIONE LAVORI DI II°VARIANTE PC. C75-06 COSTRUZIONE DI UN ALBERGO SU

COMPARTO PN24 DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA CALNOVA

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/05/2005 al n. di prot. 8080 Rilascio in data 17/07/2006 al n. di prot. 8080/11939

Abitabilità/agibilità in data 28/08/2009 al n. di prot. 13681/14574

NOTE: LA domanda di agibilità è stata richiesta in data 07/08/2009 dal l'acceptation de l'avori furono iniziati in data 22-01.2007 ed ultimati in data 04-08-2009. Risulta essere stata redatta, da parte dell'Ufficio Tecnico preposto la rilascio delle agibilità, una relazione a seguito di sopralluogo in data 27/08/2009.

Numero pratica: 150/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIAZIONE DELLE AIUOLE ESTERNE E DEMOLIZIONE DI UNA PARETE INTERNA

Oggetto: lievi modifiche interne

Pag. 12 Ver 3.2.1 Edicom Finance srl



Presentazione in data 12/08/2009 al n. di prot. 150 Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: DIA DEL 15-09-2009

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE BUSSOLA DI INGRESSO E PENSILINE

Oggetto: lievi modifiche interne

Presentazione in data 15/09/2009 al n. di prot. --

Abitabilità/agibilità--.

SI RIMANDA AGLI ALLEGATI PER LA CONSULTAZIONE DI QUANTO SOPRA

4.1.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PIANO INTERRATO: si rileva che tre posti auto, a lato della rampa, siano stati conclusi da una

tramezza ed adibiti a deposito.

Regolarizzabili mediante: RIPRISTINO DEI LUOGHI

Note: Si ritiene che non sia necessario conteggiare gli oneri di regolarizzazione per la suddetta irregolarità dato che risulterebbero irrisori rispetto al valore finale del bene.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: DATA L'ENTITÀ DEL BENE E DELL'INTERVENTO EDILZIO CHE LO HA GENERATO, SI RILEVA CHE SONO PRESENTI, PRESSO IL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE, UNA CONSIDEREVOLE QUANTITA DI PRATICHE EDILIZIE DI COMPLICATA CONSULTAZIONE.

NEL COMPLESSO, E NEI LIMITI DERIVANTI DA QUANTO SOPRA, SI PUO' AFFERMARE CHE L'IMMOBILE SIA NELL'INTEREZZA REGOLARE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO-URBANISTICO, PUR CONSIDERANDO LE LIEVI DIFFORMITÀ RISCONTRATE, ININFLUENTI SUL VALORE DI STIMA.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI	
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 20-12- 2016 - 5° VARIANTE	



Zona omogenea:	D2		
Norme tecniche di attuazione:	ART. 43 DELLE NTO DEL P.I SI RIMANDA AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PRODOTTO TRA GLI ALLEGATI.		
Immobile soggetto a convenzione:	SI		
Se si, di che tipo?	EDILIZIA		
Estremi delle convenzioni:	Convenzione edilizia del 29/12/2004 ai nn. 55394; ai nn. 1167/820; MODIFICA A Convenzione edilizia del 06/07/2006 ai nn. 569		
Obblighi derivanti:	consultabili all'interno delle note descrizione in ALLEGATI		
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO		
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO		
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO		
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari alla superficie fondiaria del lotto		
Rapporto di copertura:	massimo 40%		
Altezza massima ammessa:	ml. 18.50 per strutture alberghiere (n°6 piani fuo		
Residua potenzialità edificatoria:	NO		
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI		

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A - IMMOBILE AD USO RICETTIVO - HOTEL

Il bene, consta in un immobile di recente costruzione che si sviluppa su 7 livelli, di cui uno interrato, dedicato ad autorimessa con alcuni locali tecnici e di servizio, mentre i rimanenti 6 piani fuori terra sono stati progettati e realizzati con destinazione d'uso alberghiera.

Attualmente l'Hotel possiede una classificazione 4 stelle.

L'immobile, di sedime esterno quasi rettangolare, è concepito ed organizzato come segue. PIANO TERRA

Comprende la Hall dell'albergo con relativa reception dotata di bancone di accoglienza clienti e office retrostante, separato da una parete, all'interno del quale è anche stato collocato il sistema informatico, server, e parte di centrale dati a servizio dell'hotel.

Nella parte centrale dell'edificio è situato il vano di collegamento verticale, composto da due ascensori paralleli e scala a tre rampe.

Sono evidenti, in questa zona, le compartimentazioni del sistema antincendio.

Dal vano scale si accede all'ala ovest, occupata da:

6 camere con letto doppio e bagno privato;

2 servizi igienici per il pubblico, divisi in maschile e femminile, con antibagno comune;

2 locali con destinazione di spogliatoi per il personale, dotati di doccia, wc e antiwc: al momento del soprallogo uno dei due spogliatoi risutava adibito a piccolo deposito/office.

L'ala est del piano terra è dedicata ai locali destinati alla soministrazione di bevande e colazione, organizzati con:

- saletta bar con bancone e piccolo spazio retrobanco, di servizio;
- due sale colazioni comunicanti con tavoli per gli ospiti;
- locale dedicato alla cucina e preparazione ESCLUSIVAMENTE delle colazioni: quest'ultimo comprende dotazione completa per cucina professionale, interamente in acciaio inox, compresiva di piano cottura elettrico, zona lavaggio con lavastovigie professionale, sistema di cappe aspiranti con canna fumaria esterna, celle frigorifere.

I sovrastanti livelli risultano essere " piani tipo" con un layout di camere per gli ospiti che si ripetono dal primo al quinto piano, secondo la tipica distribuzione con corridoio centrale lungo il quale si distribuiscono le camere. La gestione riportava la presenza di quattro diverse tipologie, dislocate nei piani, ovvero: camera doppia, camera familiare, camera singola, suite (camera doppia con salottino); anche per questo motivo il sopralluogo delle camere è stato eseguito a campione, dal momento che molte camere risultavano occupate.

Alcune camere sono caratterizzate dalla presenza di un terrazzino, tuttavia non praticabile.

Si contano, per piano le seguenti tipologie di camere:

n° 2 con letto doppio e disimpegno comune (proposta dalla gestione come "familiare")

n° 16 con letto doppio

n° 1 con letto singolo

n° 1 camera suite con letto doppio e salottino

Per un totale di n° 20 camere per piano alle quali si sommano le 6 camere del piano terra: ne risulta una ricettività complessiva pari a n° 106 camere.

Ogni camera è dotata di bagno privato avente lavabo, vaso, bidet e vasca (o doccia), controsoffitto, rivestimento in gres di grande formato (tipo kerlite).

Sono presenti in tutte le camere gli impianti di riscaldamento e raffrescamento tramite impianto canalizzato nel controsoffitto (collocato nel corridoio comune) e con bocchette di emissione per lo più sopra la porta di ingresso.

Ulteriori dotazioni sono: Televisione a schermo piatto, connessione wi-fi, canali tv satellitari. Gli infissi esterni sono in PCV, ad anta singola, apribile, dotati di vetrocamera.



Sul lato corto dell'immobile, est, è collocata la scala metallica esterna di sicurezza, secondo normativa antincendio.

Il piano interrato, di forma rettangolare, è destinato ad autorimessa a servizio dell'hotel e, si presume, dei dipendenti, il cui sviluppo ed estensione si estende oltre il sedime dei livelli fuori terra.

Si contano 50 posti auto interni, delimitati da segnaletica a terra, dei quali tuttavia tre, a lato della rampa di accesso, sono stati chiusi con tramezze ed adibiti a magazzino, come si specifica nella parte relativa alla regolarità edilizia.

Al medesimo livello sono anche presenti il locale pompe, due locali tecnici di forma irregolare (vicino alla rampa), un locale deposito collocato di fronte al vano scale con accesso dal disimpegno del medesimo.

Relativamente allo scoperto, l'area di pertinenza circonda l'immobile su tutti i lati e vi si accede da strada laterale di Via Rialto; gran parte dello scoperto è destinato a parcheggio, area di manovra, area di carico scarico merci sul retro, nonchè, sempre sul retro, l'accesso alla rampa che conduce all'interrato. Il sub 3 è stato dedicato alla Cabina Enel.

Il sub 4 consta nel piano copertura (lastrico solare), accessibile dal vano scale interno; qui sono state collocate le macchine per l'impianto di condizionamento, l'impianto fotovoltaico, il locale contatori dell'impianto elettrico, la caldaia a metano per impianto di riscaldamento dell'acqua, la macchina per l'impianto di aspirazione delle polveri (centralizzato).

Si rimanda alle tavole della Pratica edilizia e alle planimetrie catastali in **ALLEGATI** per la distribuzione generale dell'immobile.

1.	Quota	e tipo	logia	del	diritto
----	-------	--------	-------	-----	---------

1/1 di

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Tutte le aree comuni dell'hotel, dal piano terra al sesto, risultano in buono stato di manutenzione: è evidente che l'hotel è stato recentemente oggetto di un restyling che ha coinvolto arredi e finiture.

I locali dedicati ai servizi sono limitati a spogliatoi, bagni e cucina che si presentano comunque tutti in buone condizioni, sia nelle finiture che negli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La descrizione riportata al punto 4.1.2 riporta una descrizione dello stato di fatto e composizione così come presentato dalla gestione nel corso del sopralluogo ovvero, riassumendo:

camere singole con bagno privato = 5 camere doppie con bagno privato = 86 camere suite con soggiorno e bagno privato = 5





camere family composte da due camere doppie e due bagni privati = 5 (5x2) totale camere = 106

Tuttavia, dalla Classificazione dell'Hotel, la cui più recente domanda (di rinnovo) risale al 21-11.2016, consultabile presso la Città Metropolitana della Provincia di Venezia, è emerso quanto ufficialmente dichiarato, in relazione alla struttura in oggetto che presenta le seguenti dotazioni:

- camere singole con bagno privato =n° 19 (n° 4 al piano terra e n° 3 per ogni piano superiore)
- camere doppie con bagno privato =n° 82 (n° 2 al piano terra e n° 16 per ogni piano superiore)
- camere suite con soggiorno e bagno privato = n° 5 (n° 1 per ogni piano superiore)

Non si dichiarano camere "family "

Totale camere = n° 106

Si è ritenuto corretto applicare, alla determinazione della consistenza, ed in seguito, al valore finale del bene, i dati contenuti nella classificazione dell'Hotel, dati consultabili presso i preposti uffici della Città Metropolitana della Provincia di Venezia, aggiornati al 25-01-2019. Il numero ufficiale delle camere determina la consistenza dell'immobile, dato il criterio di stima adottato nella valutazione finale, come verrà più ampiamente esposto nel punto 8.1.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Accessori:

A - IMMOBILE AD USO RICETTIVO - HOTEL

1. Area parcheggio carico/scarico Valore a corpo: € 0

A - IMMOBILE AD USO RICETTIVO - HOTEL

2. Deposito Valore a corpo: € 0

> Note: TRATTASI DI CABINA ENEL SITUATA ALL'INTERNO DEL SUB 3

IL VALORE DEI SUDDETTI ACCESSORI VIENE COMPRESO IN QUELLO FINALE COMPLESSIVO DELL'HOTEL.

Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza				
Titolare/Proprietario:	proprietario/i ante ventennio al 05/12/1971 . In forza di			
Note: OGGETTO: MAPP. 67 SI RIMAN	DA ALLE NOTE DI TRASCRIZIONE IN ALLEGATI.			
Titolare/Proprietario:	proprietario/i ante ventennio al 05/10/1993 . In forza di			
NON NOTO.				
Note: OGGETTO: MAPP. 67 SI RIMAN	da alle note di trascrizione in allegati.			
Titolare/Proprietario:	proprietario/i ante ventennio al 18/03/2003 . In			
forza di NON NOTO.				
Note: OGGETTO: MAPP. 67 SI RIMAN	da alle note di trascrizione in <mark>allegati</mark> .			
Titolare/Proprietario:				
dal 18/03/2003 al 29/12/20	04 . In forza di denuncia di successione –			

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI					
a rogito di dott. Notaio Baravelli Francesco, in data 29/12/2004, ai nn. 55938/21364					
Note: Dati relativi ad Atto per causa di morte -					
oggetto : mapp.67; Le trascrizioni sono state eseguite in momenti diversi nel corso successivo degli					
anni.					
SI RIMANDA ALLE NOTE DI TRASCRIZIONE IN ALLEGATI, NONCHE AL CERTIFICATO NOTARILE IN ATTI.					
Titolare/Proprietario: dal 29/12/2004 al 23/12/2009					
In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Baravelli Francesco, in data 29/12/2004, ai nn. 55938/21364; trascritto a Venezia, in data 11/01/2005, ai nn. 723/521.					
Note: Oggetto della compravendita era il mapp. 67, da cui deriva il mapp. 521 attuale. ATENA C96 SRL					
acquistava inoltre il mapp. 240, da cui deriva mapp. 521, in data anteventennio (1996).					
Titolare/Proprietario: dal 23/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)					
In forza di FUSIONE DI SOCIETA PER INCORPORAZIONE - a rogito di dott. Notaio Baravelli Francesco, in					
data 23/12/2009, ai nn. 66982/29849; trascritto a Venezia, in data 30/12/2009, ai nn. 45237/27141.					
Note: atto tramite cui Agorà 2000 srl entra in possesso del mapp. 521, su cui viene edificato, nel 2009,					
il bene					
n bene					
Identificativo corpo: A - IMMOBILE AD USO RICETTIVO - HOTEL					
Alberghi e pensioni [D2] sito in Noventa Di Piave (VE), VIA RIALTO					
Occupato					
da BASE HOTELS GROUP SRL, con contratto di locazione stipulato in data 02/10/2009 registrato per					
l'importo di euro 280.000,00 con cadenza annuale.					
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.					
Registrato a TREVISO il 06/10/2009 ai nn.17437/1T					
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 02/10/2021					
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 02/04/2021					
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento. Note: Il contratto sopra indicato tratta di Affitto di Ramo d'Azienda, come si evince da copia allegata, dove Affittante risulta la società poi assorbita da tramite atto notarile, prodotto tra gli Allegati alla presente perizia; nel medesimo si evince che ATENA C96 S.R.L." è titolare del ramo d'azienda alberghiero corrente in Comune di Noventa di Piave (TV), denominato "BASE HOTEL TO STAY" che infatti risulta essere la denominazione dell'hotel anche al momento della perizia e del soprallogo effettuato. Pertanto il BASE HOTELS GROUP SRL risulta "Affittuario" del sopradetto ramo d'impresa che comprende anche l'immobile, oggetto di perizia, in cui viene esercitata l'attività, e tutti i mobili e le attrezzature come presenti nei locali. In seguito, risultano essere state registrate due "Modifica alle parti del contratto di affitto ramo d'azienda", redatte in ordine: - il 02-01-2013, registrata presso l'Agenzia delle Entrate il 27-05-2014 al n. 1896, - il 02-01-2015, registrata presso l'Agenzia delle Entrate il 27-02-2015 al n. 193. Tali modifiche comportavano la riduzione del canone di affitto diviso per annualità a partire dalla data di stipula del 2009, cifre consultabili in allegato. La somma riportata in relazione corrisponde all'ultimo canone dichiarato nel contratto, a partire dal 01-01-2018.					





Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa-- contro Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE in data 19/01/2018 ai nn. 531 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/02/2018 ai nn. 5306/3676;
- **Pignoramento** a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 26/02/2018 ai nn. 1457/2018 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 26/03/2018 ai nn. 9714/6796;

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 11 mappale 521 SUB 3 superficie (mq) . A rogito di DOTT. NOTAIO VIANELLO ANGELO SERGIO in data 28/02/2010 ai nn. 12621/8357 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/01/2011 ai nn. 1646/1108 ; ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI O A TITOLO ONEROSO_SERVITU' DI ELETTRODOTTO A CARICO DI AGORA' 2000 A FAVORE DI ENEL DISTRIBUZIONE SPA .

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA ANNO 2004; A rogito di NOTAIO BARAVELLI in data 29/12/2004 ai nn. 55934; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/01/2005 ai nn. 1167/820;
- Descrizione onere: ATTO DI MODIFICA A CONVENZIONE EDILIZIA ANNO 2006; A rogito di COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE in data 06/07/2006 ai nn. 569; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/08/2006 ai nn. 35250/20310;

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: *6.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca** volontaria annotata a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spacontro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3400000; Importo capitale: € 1700000; A rogito di Dott. Notaio Baravelli Francesco Candido in data 15/12/2010 ai nn. 68625/31118; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/12/2010 ai nn. 41184/9253
- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro AGORA' 2000 SRL; Derivante da: CONCESSIONA A GARNAZIA DI FINANZIAMENTO;

Pag. 19 Ver 3.2.1 Edicom Finance srl



Importo ipoteca: € 8000000; Importo capitale: € 4000000; A rogito di NOTAIO TALICE PAOLO in data 27/09/2006 ai nn. 64706/18169; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 03/10/2006 ai nn. 42870/10531

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Documentazione consultabile in ALLEGATI

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: / NON SONO RISULTATE IN ESSERE CAUSE IN CORSO O ATTI ABLATIVI DA PARTE

DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

NOTA: NON TRATTANDOSI DI IMMOBILE RESIDENZIALE, AVENDO GESTIONE INDIPENDENTE, SI RIMANDA PER LE SPESE A QUANTO RIPORTATO NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E QUANTO CONTENUTO NELLA TABELLA DI STIMA IN "ALLEGATI".

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Il bene oggetto di stima consta in immobile a destinazione ricettiva di dimensioni consistenti ed

Ver 3.2.1 Edicom Finance srl

Pag. 20



collocato in località periferica, non prettamente turistica ma principalmente commerciale, non avente caratteristiche intrinseche (logistiche, paesaggistiche...) tali da giustificare (promuovere) la realizzazione di strutture alberghiere di cui, infatti, si rileva una esigua presenza nel territorio circostante. Tale peculiarità ha comportato una significativa e determinante difficoltà nell'individuare una casistica sufficiente all'applicazione del metodo di stima comparativo.

In particolar modo, non è stato possibile acquisire comparabili idonei e adeguati alla tipologia, località e dimensioni ricercati.

La stima è stata fatta in base a quanto rilevato in fase di sopralluogo ed è riferita allo stato di fatto dell'immobile, tiene conto del grado di finitura e manutenzione dell'edificio, delle caratteristiche di pregio, della categoria 4 stelle; tiene conto della complessità dell'immobile che viene valutato nella sua interezza.

Sono state reperite informazioni presso operatori del settore, siti internet specializzati e banche dati delle quotazioni immobiliari.

Il valore è stato determinato con il metodo del valore di capitalizzazione, basato su valori medi di locazione di una stanza di hotel 4 stelle; sono stati applicati dei coefficienti percentuali per calcolare l'incidenza dei costi ed è stato applicato un saggio di capitalizzazione del 6%.

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato.

Le percentuali minime e massime sono riportate nella tabella sottostante:

Saggio di capitalizzazione netto

min max

Centri di grande dimensione 0,50 % 4,50 %

Centri di media dimensione 1,50 % 5,50 %

Centri di limitata dimensione 2,00 % 6,00 %

Nel caso in oggetto si è scelto un saggio finale del 6 % in quanto l'immobile oggetto di stima si trova in un centro di piccole dimensioni, e si sono considerati inoltre aspetti quali la centralità rispetto al centro urbano, lo spazio a parcheggio a disposizione, la comodità ai servizi.

Il saggio di capitalizzazione così ottenuto è stato verificato sulla base dell'esperienza professionale maturata, sulla base di informazioni fornite da operatori del settore e sulla base di accertamenti effettuati su immobili simili riferiti allo stesso periodo.

Si riassume di seguito i parametri considerati:

- 1. Consistenza della struttura alberghiera valutata in base a numero e tipologia delle camere per le quali, come già esposto relativamente alla "consistenza", si sono considerati i dati "ufficiali" ovvero quelli riportati dalla classificazione 4 STELLE dell'Hotel Base to Stay
- 2. Prezzo medio giornaliero della camera in base alle tipologie, singola, doppia e suite, corretti di

- 2. Prezzo medio giornaliero della camera in base alle tipologie, singola, doppia e suite, corretti di eventuali arrotondamenti.
 3. Giorni annui di apertura della struttura: presunti 365 giorni
 4. Percentuale di occupazione annua: si presume un'occupazione media, su 365 giorni, pari al 75%;
 5. Ulteriori ricavi extra Food & Beverage provenienti, nel corso dell'anno, dalle consumazioni della clientela, che esulano dalla colazione compresa nel prezzo del pernottamento; clientela, che esulano dalla colazione compresa nel prezzo del pernottamento;
- 6. Costi di gestione: attenendosi alle principali voci comunemente considerate nel bilancio annuo
- 7. Saggio di capitalizzazione annuo.

A chiarimento e sintesi di quanto sopra, si rimanda infine alla tabella riassuntiva consultabile tra gli Allegati alla presente relazione (vedi ALLEGATO "TABELLA DI STIMA), da cui risulta:



VALORE DI STIMA: € 5.069.263,39 arrotondato a € 5.070.000,00

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di NOVENTA DI PIAVE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: --;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): --;

Altre fonti di informazione: --.

8.3.3 Valutazione corpi:

A - IMMOBILE AD USO RICETTIVO - HOTEL. Alberghi e pensioni [D2] con annesso Area parcheggio carico/scarico, con annesso Deposito

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima finanziaria (p	er capitalizzazione de	l reddito) del corpo	€ 5.069.263,43
ARROTONDAMENT	O aumento di € 736.5	7	€ 736,57
Valore corpo			€ 5.070.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessive	intero		€ 5.070.000,00
Valore complessive	diritto e quota		€ 5.070.000,00
Valore di stima			€ 5.070.000,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - IMMOBILE AD USO RICETTIVO - HOTEL	Alberghi e pensioni [D2] con annesso Area parcheggio carico/scarico, con annesso Deposito	0,00	€ 5.070.000,00	€ 5.070.000,00



€ 0,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del € 101.400,00 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione

urbanistica e/o catastale:

ARROTONDAMENTO €-18.236,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non si ritiene la divisione dell'immobile un' opzione attuabile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - IMMOBILE AD USO RICETTIVO - HOTEL

€ 35,00	
€ 294,00	
€ 0,00	
€ 35,00	
€ 0,00	
€ 294,00	
€ 0,00	
	€ 294,00 € 0,00 € 35,00 € 0,00

Totale costi di cancellazione: € 658,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.950.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:



Identificativo corpo: A - IMMOBILE AD USO RICETTIVO - HOTEL

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non si ritiene la divisione dell'immobile un' opzione attuabile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1.DOCUMENTI CATASTALI
- 2.PDC 35-2009
- 2A. AGIBILITà
- 2B.DIA 12 AGOSTO 2009
- 2C.DIA 15 SETTEMBRE 2009
- 2D. PDC 25-2009 variante
- 2E. PDC 75-2006
- 3. CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 4. URBANISTICA
- 5. TRASCRIZIONI
- 6. TABELLA DI STIMA
- 7. ATTI DI COMPRAVENDITA
- 8. documentazione fotografica corpo A

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Si rimanda alla normativa tributaria vigente



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - IMMOBILE D/2 - USO RICETTIVO
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo A - IMMOBILE AD USO RICETTIVO - HOTEL: 1/1 di
Identificativo catastale	Corpo A - IMMOBILE AD USO RICETTIVO - HOTEL: Identificato al catasto Fabbricati: NOVENTA DI PIAVE c.f. Proprieta` per 1/1, foglio 11, particella 521, subalterno 4, indirizzo VIA RIALTO, scala, interno, piano 6, comune NOVENTA DI PIAVE, categoria LASTRICO SOLARE, consistenza 660 MQ Identificato al catasto Fabbricati con sede in NOVENTA DI PIAVE c.f. Proprieta` per 1/1, foglio 11, particella 521, subalterno 1, scheda catastale VE0185697 DEL 04/08/2009, indirizzo VIA RIALTO, comune NOVENTA DI PIAVE, categoria D/2, rendita € Euro 61.170,00 Identificato al catasto Fabbricati: con sede in NOVENTA DI PIAVE c.f. Proprieta` per 1/1, foglio 11, particella 521, subalterno 2, comune NOVENTA DI PIAVE Identificato al catasto Fabbricati: con sede in NOVENTA DI PIAVE c.f. Proprieta` per 1/1, foglio 11, particella 521, subalterno 3, indirizzo VIA RIALTO, piano TERRA, comune NOVENTA DI PIAVE, categoria D/1, rendita € EURO 78,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 4.950.000,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 0,00€





Lotto: 002 - BOX AUTO DOPPIO

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è collocato in prossimità della zona commerciale che si sviluppa all'uscita di Noventa di Piave della A27.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: commerciale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave-Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: non degne di nota.

Attrazioni storiche: non degne di nota. Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: B - box auto doppio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA RIALTO

Dalle ricerche effettuate, risulta che nella visura catastale, aggiornata al 16-12-2108, la categoria del bene non è stabilita ma riporta la dicitura "in costruzione", da cui si rende necessario l'aggiornamento dei dati catastali presso L'Agenzia del Territorio. Si pone in evidenza pertanto che la categoria C6, indicata in relazione, è stata assegnata come indicativa, futura, per una identificazione della tipologia di immobile.

Quota e tipologia del diritto

1/1 diPiena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: NOVENTA DI PIAVE - Ulteriori informazioni sul debitore:

> Pag. 26 Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



TRATTASI DI Società A Responsabilità LIMITATA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: ALLA DATA DELLA PERIZIA RISULTA COME AMMINISTRATORE UNICO L'ARCH. BRUNO BASSO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in NOVENTA DI PIAVE, foglio 11, particella 465, subalterno 8, scheda catastale --, indirizzo via rialto, piano S1, comune noventa di piave, categoria in corso di costruzione, classe --, consistenza --, superficie --, rendita € -- Ulteriori informazioni: La visura catastale, al 16/12/2018 non risulta aggiornata in quanto riporta che l'immobile sia in corso di costruzione.

<u>Derivante da:</u> VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2011 protocollo n. VE0019206 in atti dal 31/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6548.1/2011)

Confini: nord: sub 63 area di manovra est: sub 37 vano scale sud: sub 9 ovest: sub 63 area di manovra

<u>Irregolarità e Spese:</u>

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta correttamente inserito all'interno dell'elaborato planimetrico; La planimetria catastale non risulta presente presso L'Agenzia del Territorio. La visura catastale non risulta aggiornata nelle sezioni: categoria, classe, consistenza e rendita, poiché ad oggi riporta la dicitura "immobile in corso di costruzione". Regolarizzabili mediante: Aggiornamento dati catastali e inserimento planimetria catastale diritti di segreteria: € 50,00

prestazione tecnico professionista: € 500,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

VEDI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA IN ALLEGATI

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.32 del 17.07.2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante al Permesso di Costruire n. 76/2006

Per lavori: COMPLESSO IMMOBILIARE SUL COMPARTO PN 22 DEL PDL DI VIA CALNOVA

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/02/2008 al n. di prot. 2374 Rilascio in data 17/07/2009 al n. di prot. 2374/12683

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: I locali sub.8 e sub.9 sono stati autorizzati con Permesso di Costruire n.32 del 17.07.2009 (1°



variante al P.di C. n. 76/2006) in cui, come da tavole comparative in ALLEGATO, venivano apportate sostanziali modifiche nelle partizioni interne e sedime del piano interrato. I locali compaiono in tutti i successivi Permessi di Costruire in variante, ed in tutte le D.I.A., fino all'ultima D.I.A. in data 15.01.2010 Pratica Edilizia n.4/2010.

Numero pratica: 76/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL

TERRITORIO COMUNALE Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/07/2006 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: I locali sub.8 e sub.9 sono stati autorizzati con Permesso di Costruire n.32 del 17.07.2009, 1° variante al P.di C. n. 76/2009. I locali compaiono in tutti i successivi Permessi di Costruire in variante, ed in tutte le D.I.A., fino all'ultima D.I.A. in data 15.01.2010 Pratica Edilizia n.4/2010.

Numero pratica: 4/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: --

Presentazione in data 15/01/2010 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: I locali sub.8 e sub.9 sono stati autorizzati con Permesso di Costruire n.32 del 17.07.2009, 1° variante al P.di C. n. 76/2009. I locali compaiono in tutti i successivi Permessi di Costruire in variante, ed in tutte le D.I.A., fino all'ultima D.I.A. in data 15.01.2010 Pratica Edilizia n.4/2010.

Numero pratica: 12/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Note tipo pratica: VII VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 76/2006 DEROGA ALLE NORME E

PREVISIONI URBANISTICHE

Per lavori: VARIANTE RISTORANTE-NEGOZI-REALIZZAZIONE CENTRO BENESSERE

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data -- al n. di prot. 3545 Rilascio in data 26/03/2010 al n. di prot. 5392

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Le agibilità sono state richieste singolarmente per ogni sub; non risulta richiesta per il sub 8 oggetto di pignoramento

4.1.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata rilevata la sussistenza del certificato di abitabilità

Regolarizzabili mediante: Richiesta certificato di abitabilità presso la PA

Diritti di segreteria, certificazione impianti, pratica edilizia, prestazione professionista abilitato: €



1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia VEDI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA IN ALLEGATI

4.1.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	
Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 20-12- 2016 - 5° VARIANTE
Zona omogenea:	D2
Norme tecniche di attuazione:	ART. 43 DELLE NTO DEL P.I SI RIMANDA, PER INFORMAZIONI PIÙ DETTAGLIATE, A QUANTO PRODOTTO IN ALLEGATO CHE COMPRENDE ANCHE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	ATTO IN DATA 29 DICEMBRE 2004 NUMERO 55934 DI REPERTORIO DEL NOTAIO FRANCESCO CANDIDO BARAVELLI DI TREVISO, REGISTRATO A TREVISO IL 12 GENNAIO 2005 AL N. 171 PUBBLICI E TRASCRITTO A VENEZIA IL 13 GENN
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari alla superficie fondiaria del lotto
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	18,50 per insediamenti alberghieri





- 24	
ွှ	
φ	
Θ	
Q	
0	
ΙĆ	
ญี	
4	
ĸ	
œ.	
Ť	
/	
Ö	
Õ	
m	
Ť	
÷	
¥	
ፙ	
ૠ	
~~	
$\overline{}$	
≍	
뇄	
፵	
(C)	
-2.5	
#	
<u></u>	
.≃	
=	
,Ψ	
ഗ	
~	
(.)	
0	
7	
O	
A. NG C	
ဗ	
ラ	
_	
⋖	
۰.	
щ	
SP	
0,	
()	
\sim	
ш	
7	
¥	
BAF	
UBA	
3UBAF	
RUBA	
ARUBAPEC	
ARUBA	
ä	
ä	
Da: ARUBAF	
ä	
ä	
ä	
ä	
ä	
messo Da:	
ä	
messo Da:	
A Emesso Da:	
messo Da:	
A Emesso Da:	
A Emesso Da:	
A Emesso Da:	
A Emesso Da:	
A Emesso Da:	
A Emesso Da:	
A Emesso Da:	
A Emesso Da:	
A Emesso Da:	
A Emesso Da:	
A Emesso Da:	
I ALESSANDRA Emesso Da:	
I ALESSANDRA Emesso Da:	
I ALESSANDRA Emesso Da:	
I ALESSANDRA Emesso Da:	
I ALESSANDRA Emesso Da:	
I ALESSANDRA Emesso Da:	
A Emesso Da:	
I ALESSANDRA Emesso Da:	
I ALESSANDRA Emesso Da:	
I ALESSANDRA Emesso Da:	
a: ZANESSI ALESSANDRA Emesso Da:	
I ALESSANDRA Emesso Da:	
a: ZANESSI ALESSANDRA Emesso Da:	
a: ZANESSI ALESSANDRA Emesso Da:	
a: ZANESSI ALESSANDRA Emesso Da:	
a: ZANESSI ALESSANDRA Emesso Da:	
a: ZANESSI ALESSANDRA Emesso Da:	
a: ZANESSI ALESSANDRA Emesso Da:	
a: ZANESSI ALESSANDRA Emesso Da:	

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Data l'entità e la collocazione del bene, non sono stati ritenuti influenti i dati relativi alle volumetrie residue

Note sulla conformità: VEDI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA IN ALLEGATI

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il bene è compreso all'interno di un intervento di lottizzazione importante, Piano di Lottizzazione Calnova, e di complessa analisi che, si ritiene esuli dalla stima richiesta data la consistenza e tipologia del bene che, dalla documentezione reperita e dai colloqui intercorsi presso l'Edilizia Privata del Comune di Noventa di Piave

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - box auto doppio

Il bene consiste in un box collocato al piano seminterrato di un fabbricato di notevoli dimensioni che ospita varie attività commerciali ed un Hotel.

Il box, avente dimensioni e configurazione adatte ad accogliere due posti auto, consta in un unico spazio, privo di divisori interni,

ma tuttavia avente due separati portoni basculanti di ingresso.

I portoni sono in metallo, con adeguate forature ed apertura manuale.

Internamente il doppio garage è dotato di impianto elettrico con canali a vista; la pavimentazione è in cemento lisciato, le pareti perimetrali sono in

calcestruzzo.

PER ULTERIORI CHIARIMENTI SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IN ALLEGATO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1	di		ŀ	Piena	pro	prietà
-----	----	--	---	-------	-----	--------

Cod. Fiscale: Residenza: NOVENTA DI PIAVE - Ulteriori informazioni sul debitore: TRATTASI DI Società A Responsabilità LIMITATA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 43,00

E' posto al piano: seminterrato L'edificio è stato costruito nel: 2009 L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato presenta ottime condizioni di manutenzione, dovute anche al fatto che si tratta di immobile ad uso

sostanzialmente commerciale e ricettivo, attualmente in uso e di considerevole frequentazione.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
GARAGE	sup lorda di pavimento	0	43,00	1,00	43,00	€ 700,00
			43,00		43,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

Note: I NOMINATIVI RISULTANO PROPRIETARI SECONDO VARIE QUOTE DEI TERRENI IDENTIFICATI AL FG 11 PART 360, 361, 364, 359; CIRCA GLI ESTREMI ESATTI DEI PASSAGGI DI Proprietà SI RIMANDA AL CERTIFICATO NOTARILE DEL DOTT. ROLLO, AGLI ATTI, DATA LA Complessità ED IL NUMERO DEI PASSAGGI NEGLIANNI.

Titolare/Proprietario:

al

07/02/2003. In forza di atto di divisione

a rogito di NOTAIO DE MEZZO PIETRO MARIA, in data 07/02/2003, ai nn. 55937/21363; trascritto a Venezia, in data 05/03/2003, ai nn. 10491/7471.

Note: TALE ATTO RIGUARDA I TERRENI IDENTIFICATI AL **FG 11 PART 360 , 361, 364, 359** PER GLI ESTREMI ESATTI DEI PASSAGGI DI Proprietà SI RIMANDA AL CERTIFICATO NOTARILE DEL DOTT. ROLLO, AGLI ATTI, DATA LA Complessità DEI PASSAGGI NEGLI ANNI.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al

12/01/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO DE MEZZO PIETRO





MARIA, in data 12/01/2000, ai nn. 290729; trascritto a Venezia ai nn. 1919/1310.

Note: TALE ATTO RIGUARDA I BENI IDENTIFICATI AL **FG 11 PART 290, bene ereditato da Magnolato Elisabetta deceduta il 27/10/1997**Titolare/Proprietario: dal 12/01/2000 al 07/02/2003.

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DE MEZZO PIETRO MARIA, in data 12/01/2000, ai nn. 290729; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a , in data , ai nn. 1919/1310.

Note: TALE ATTO RIGUARDA I BENI IDENTIFICATI AL **FG 11 PART 290 acquistati da** CASSON DANIELA

Titolare/Proprietario SRL dal 29/12/2004 al 22/02/2007.

- In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO, in data 29/12/2004, ai nn. 55937/21363; trascritto a Venezia, in data 11/01/2005, ai nn. 722/520.

Note: TALE ATTO RIGUARDA I TERRENI IDENTIFICATI AL FG 11 RELATIVAMENTE AI MAPP. 360-361:

- in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Baravelli, del 29-12-2004 rep.55936/21362 come da documentazione notarile agli atti RELATIVAMENTE AI **MAPP. 364, 359.**

Titolare/Proprietario: dal 22/02/2007 ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO, in data 22/02/2007, ai nn. 61145/25143; registrato a TREVISO, in data 20/02/2007, ai nn. 2666; trascritto a Venezia, in data 27/02/2007, ai nn. 8118/4860.

relativo ai MAPP. 360-361-364-359 da cui ebbe origine il mapp 465.

VEDI copia di atto di compravendita IN ALLEGATI

Identificativo corpo: B - box auto doppio

CASSON ANNALISA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Noventa Di Piave (VE), VIA RIALTO Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dal sopralluogo effettato, si rileva che il bene pur presentando tutte le caratteristiche congrue alla destinazione di box garage, con due posti auto delimitati da segnaletica a pavimento, risulta adibito in realtà a magazzino/deposito occasionale. L'accesso è stato reso possibile dal direttore del Base Hotel to Stay, delegato di Agorà 2000, in possesso delle chiavi dell'immobile.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - **Pignoramento** a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa-- contro Derivante da: Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 19/01/2018 ai nn. 531 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/02/2018 ai nn. 5306/3676;
- 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.



6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia A FAVORE DEL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE; A rogito di NOTAIO BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 29/12/2004 ai nn. 55394; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 12/01/2005 ai nn. 1167/820;
- Descrizione onere: MODIFICA A Convenzione edilizia A FAVORE DEL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE; A rogito di COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE in data 06/07/2006 ai nn. 569; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/08/2006 ai nn. 35250/20310; LA MODIFICA PREVEDEVA LO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE SECONDARIE PER CONTO DELL'AMMINISTRAZIONE; CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 29 GIUGNO 2006 VENIVA DECISO DI ACCOGLIERE LA RICHIESTA COME PERVENUTA DALLA DITTA ATENA C96 S.R.L. CON SEDE IN CONEGLIANO (TV), MODIFICANDO L'ART. 5 DELLA CONVENZIONE DEL 2004 PREVEDENDO LO SCOMPUTO DELLA QUOTA DOVUTA PER ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI: COMPLETAMENTO OPERE CIMITERIALI 1? STRALCIO PROGETTO ESECUTIVO REDATTO DAL CONSORZIO SERVIZI TECNICI; RISTRUTTURAZIONE DEL PIAZZALE ANTISTANTE LA CHIESA ARCIPRETALE PROGETTO ESECUTIVO IN CORSO DI REDAZIONE DA PARTE DELCONSORZIO SERVIZI TECNICI; OLTRE AD UNA SERIE DI PATTUIZIONI INERENTI E CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE STESSE.

Descrizione onere: Convenzione edilizia A FAVORE DEL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE; A rogito di NOTAIO BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 08/10/2014 ai nn. 73987/35332; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 13/10/2014 ai nn. 25235/18142;

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA contro
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo
ipoteca: € 24.000.000; Importo capitale: € 12.000.000 ; A rogito di dott. Notaio Baravelli
Angelo in data 22/02/2007 ai nn. 61146/25144; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data
27/02/2007 ai nn. 8119/1834 ;

Note: Trattasi di ipoteca su terreno edificabile all'epoca identificato al fg 11 prt. 350-360-361-364 sulle quali è in seguio stato realizato il Centro Airone di cui il bene fa parte. estratto dalla nota di trascrizione :"LA "UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A." CONCEDEVA A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA SOCIETA' (CHE ACCETTAVA, LA SOMMA DI EURO 12.000.000,00 (DODICIMILIONI VIRGOLA ZEROZERO) DA DESTINARSI ALLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE IN COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE".

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.



6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

VEDI copie di trascrizioni/iscrizioni IN ALLEGATI

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: DA QUANTO COMUNICATO DALL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE LE SPESE VENGONO CONTEGGIATE ALL'INTERNO DEGLI ALTRI IMMOBILI DI Proprietà DI MA RISULTANO ESSERE PARI A SOMME IRRISORIE E DALLA SCRIVENTE RITENUTE NON INFLUENTI PER UN FUTURO ACQUIRENTE; TUTTAVIA SI SPECIFICA CHE NON STATE ESTRAPOLATE DAI CONTEGGI DEGLI ALTRI IMMOBILI DI Proprietà DI AGORA' 2000, ERTANTO NON SONO NOTE.

Millesimi di proprietà: 0.315

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - è presente l'ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non ne vengono rilevati

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: --

Avvertenze ulteriori: Da quanto riportato dall'amministratore delle spese comuni del Centro Airone, non sussistono procedimenti legali in corso contro il bene in oggetto, ad esclusione della procedura di pignoramento per cui la presente relazione.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Data la collocazione del bene, trattandosi di box auto inserito all'interno di piano interrato in complesso commerciale situato in zona a scarso insediamento residenziale, se ne è elaborata la valutazione economica basandosi sui <u>valori di immobili commerciali</u>, in particolare negozi,

Pag. 34 Ver 3.2.1 Edicom Finance srl



considerando che il bene oggetto di stima possa essere più adeguato e fruibile come accessorio di altro bene, principale, avente la suddetta destinazione d'uso; al valore commerciale, quindi, è stato applicato il coefficente correttivo relativo a box auto/garage.

La stima per immobili con destinazione commerciale è stata svolta considerando in primo luogo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Fonti indirette), che consente una definizione oggettiva delle caratteristiche del bene, in secondo luogo effettuando una specifica indagine di mercato sul territorio di Noventa di Piave (Fonti dirette).

FONTI INDIRETTE

Determinazione del Valore Reale sulla base delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (O.M.I.)

Il Valore Unitario Normale di mercato (VN OMI) viene determinato seguendo le disposizioni contenute nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 da cui: VN OMI = (v omi min + v omi max) / 2=

```
VN OMI = (1.200 + 1.500 ) /2 = = 2.700 /2 = 
VN OMI = 1.350 €/mq
```

Adeguamenti e correzioni della stima:

Al valore normale si apportano correzioni, aggiunte o detrazioni, mediante un Coefficiente Globale (CG), derivante dalla valutazione di caratteristiche specifiche dell'immobile (art. 15 Legge n°392 del 27-07-1978), relativamente alla vetustà, qualità e stato di manutenzione e conservazione).

Presentando l'immobile le seguenti caratteristiche:

vetustà: 10-40 anni qualità: non signorile

stato di conservazione: ottimo

ne è risultato un coefficiente pari a 0.85, da applicare al Vn Omi.

Da cui:

Valore Reale Unitario (OMI) = (VN x C.G.) = 1.350,00 €/mg x 0.85 = 1.147,50 €/mg

arrotondato a 1.150,00 €/mq

FONTI DIRETTE

Dati ricavati da Operatori del settore Immobiliare della zona e Borsino Immobiliare

La scrivente ha consultato alcuni operatori del settore della zona specificando le peculiarità dell'immobile; ha inoltre consultato le quotazioni indicate dal Borsino Immobiliare e relative alla zona in cui si collocano gli immobili.

Da questi, valutati sulla base di fabbricati analoghi per tipologia, ubicazione, epoca, stato di conservazione, ne risultava u valore medio al mq pari a 1.700,00 €/mq.

VALORE FINALE DI STIMA

Il Valore finale di stima della proprietà, al lordo degli Oneri incombenti sull'immobile si ottiene quindi attraverso la media ponderata tra le fonti dirette e indirette,

VR = [VR (OMI) VR (Fonti dirette)]/2 x consistenza

Da cui:

VR = (1.150,00 /mq + 1.700,00 /mq)/2

= €/mq 1.425,00 - RELATIVO AD UNITA' IMMOBLIARE COMMERCIALE

CUI VIENE APPLICATO UN COEFFICENTE DI SUPERFICIE EQUIVALENTE, PER BOX AUTO, PARI A

Pag. 35 Ver 3.2.1 Edicom Finance srl



0.5.

NE DERIVA UN VALORE DI EURO 712,50 / MQ ARROTONDATO A EURO 700,00 / MQ.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di NOVENTA DI PIAVE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: NOVENTA DI PIAVE;

Altre fonti di informazione: BORSINO IMMOBILIARE.

8.3. Valutazione corpi:

B - box auto doppio. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.605,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Val	ore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE		43,00	€ 700,00	€ 30.100,00
Stima sintetica com	parativa parametri	ca del corpo		€ 30.100,00
doppio posto auto	aumento del 5.00%			€ 1.505,00
Valore corpo				€ 31.605,00
Valore accessori				€ 0,00
Valore complessivo	intero			€ 31.605,00
Valore complessivo	diritto e quota			€ 31.605,00
Valore di stima				€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B - box auto doppio	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	43,00	€ 31.605,00	€ 31.605,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.050,00

€ 632,10

Pag. 36 Ver 3.2.1 Edicom Finance srl



arrotondamento

€ 6,10

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene opportuno mantenere la consistenza del bene nello stato attuale, ai fini di una maggiore vendiblità.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

B - box auto doppio

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 28.600,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: B - box auto doppio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: non rilevato

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene opportuno mantenere la consistenza del bene nello stato attuale, ai fini di una maggiore vendiblità

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1A. LOTTO 002_DOCUMENTI CATASTO corpo B

2A.PRATICA EDILIZIA_PDC 32-2009

2B.PRATICA EDILIZIA_PDC 12-2010

- 3. SPESE CONDOMINIALI
- 4. URBANISTICA
- 5. TRASCRIZIONI
- 6. ATTI DI COMPRAVENDITA
- 7. documentazione fotografica LOTTO 002-corpo B

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: : Si rimanda alla normativa tributaria vigente

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - BOX AUTO DOPPIO
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo B - box auto doppio: 1/1 di
Identificativo catastale	Corpo B - box auto doppio: Identificato al catasto Fabbricati: foglio 11, particella 465, subalterno 8, scheda catastale, indirizzo via rialto, piano S1, comune noventa di piave, categoria in corso di costruzione, classe, consistenza, superficie, rendita €
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 28.600,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 0,00€





Lotto: 003 - BOX AUTO DOPPIO

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è collocato in prossimità della zona commerciale che si sviluppa all'uscita di Noventa di Piave della A27.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: commerciale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave-Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: non degne di nota.

Attrazioni storiche: non degne di nota. Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: C - box auto doppio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA RIALTO

Dalle ricerche effettuate, risulta che nella visura catastale, aggiornata al 16-12-2108, la categoria del bene non è stabilita ma riporta la dicitura "in costruzione", da cui si rende necessario l'aggiornamento dei dati catastali presso L'Agenzia del Territorio. Si pone in evidenza pertanto che la categoria C6, indicata in relazione, è stata assegnata come indicativa, futura, per una identificazione della tipologia di immobile.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: ALLA DATA DELLA PERIZIA RISULTA COME AMMINISTRATORE UNICO L'ARCH. BRUNO BASSO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 465, subalterno 9, scheda catastale --, indirizzo via rialto, piano S1, comune noventa di piave, categoria in corso di costruzione, classe --, consistenza --, superficie --, rendita € --

<u>Ulteriori informazioni:</u> La visura catastale, al 16/12/2018 non risulta aggiornata in quanto riporta che l'immobile sia in corso di costruzione.

<u>Derivante da:</u> VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2011 protocollo n. VE0019206 in atti dal 31/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6548.1/2011)

<u>Confini:</u> nord:sub 9 est: sub 37 vano scale sud: sub 63 area di manovra ovest: sub 63 area di manovra

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta correttamente inserito all'interno dell'elaborato planimetrico; La planimetria catastale non risulta presente presso L'Agenzia del Territorio. La visura catastale non risulta aggiornata nelle sezioni: categoria, classe, consistenza e rendita, poiché ad oggi riporta la dicitura "immobile in corso di costruzione".

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento dati catastali e inserimento planimetria catastale diritti di segreteria: € 50,00

prestazione tecnico professionista: € 500,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.32 del 17.07.2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante al Permesso di Costruire n. 76/2006

Per lavori: COMPLESSO IMMOBILIARE SUL COMPARTO PN 22 DEL PDL DI VIA CALNOVA

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/02/2008 al n. di prot. 2374 Rilascio in data 17/07/2009 al n. di prot. 2374/12683

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



NOTE: I locali sub.8 e sub.9 sono stati autorizzati con Permesso di Costruire n.32 del 17.07.2009 (1° variante al P.di C. n. 76/2006) in cui, come da tavole comparative in **ALLEGATO**, venivano apportate sostanziali modifiche nelle partizioni interne e sedime del piano interrato. I locali compaiono in tutti i successivi Permessi di Costruire in variante, ed in tutte le D.I.A., fino all'ultima D.I.A. in data 15.01.2010 Pratica Edilizia n.4/2010.

Numero pratica: 76/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL

TERRITORIO COMUNALE Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/07/2006 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: I locali sub.8 e sub.9 sono stati autorizzati con Permesso di Costruire n.32 del 17.07.2009, 1° variante al P.di C. n. 76/2009. I locali compaiono in tutti i successivi Permessi di Costruire in variante, ed in tutte le D.I.A., fino all'ultima D.I.A. in data 15.01.2010 Pratica Edilizia n.4/2010.

Numero pratica: 4/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: --

Presentazione in data 15/01/2010 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: I locali sub.8 e sub.9 sono stati autorizzati con Permesso di Costruire n.32 del 17.07.2009, 1° variante al P.di C. n. 76/2009. I locali compaiono in tutti i successivi Permessi di Costruire in variante, ed in tutte le D.I.A., fino all'ultima D.I.A. in data 15.01.2010 Pratica Edilizia n.4/2010.

Numero pratica: 12/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Note tipo pratica: VII VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 76/2006 DEROGA ALLE NORME E

PREVISIONI URBANISTICHE

Per lavori: VARIANTE RISTORANTE-NEGOZI-REALIZZAZIONE CENTRO BENESSERE

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 3545 Rilascio in data 26/03/2010 al n. di prot. 5392

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Le agibilità sono state richieste singolarmente per ogni sub; non risulta richiesta per il sub 9 oggetto di pignoramento

4.1.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Non è stata rilevata la sussistenza del certificato di abitabilità



Regolarizzabili mediante:

Richiesta certificato di abitabilità presso la PA

_

Diritti di segreteria per pratica agibilità, certificazione impianti, pratica edilizia, prestazione professionista abilitato, intervento edile:

€ 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 20-12- 2016 - 5° VARIANTE
Zona omogenea:	D2
Norme tecniche di attuazione:	ART. 43 DELLE NTO DEL P.I SI RIMANDA, PER INFORMAZIONI PIÙ DETTAGLIATE, A QUANTO PRODOTTO IN ALLEGATO CHE COMPRENDE ANCHE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	ATTO IN DATA 29 DICEMBRE 2004 NUMERO 55934 DI REPERTORIO DEL NOTAIO FRANCESCO CANDIDO BARAVELLI DI TREVISO, REGISTRATO A TREVISO IL 12 GENNAIO 2005 AL N. 171 PUBBLICI E TRASCRITTO A VENEZIA IL 13 GENN
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari alla superficie fondiaria del lotto
Rapporto di copertura:	40% Pag. 42





~
X
ŏ
Φ
$^{\circ}$
တ္တ
స
4
Ň
Φ
Ξ
63
ŏ
ē
_
호
X
જ
Δ
Φ
훘
፠
#
œ
·Ě
Φ
ഗ
m
-
Ā
O
ď
¥
_
ند
_
α.
rń
APEC S.P.A.
\mathbf{g}
ш
ο,
۹.
B
ΩBΛ
RUBA
ARUBA
: ARUBA
a: ARUBA
Da: ARUBA
o Da: ARUBA
so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ebbbc64d1e0671e742592e6c
sso Da: ARUBA
nesso Da: ARUBA
mes
mes
\ Emes
1: ZANESSI ALESSANDRA Emes
1: ZANESSI ALESSANDRA Emes
1: ZANESSI ALESSANDRA Emes
1: ZANESSI ALESSANDRA Emes
1: ZANESSI ALESSANDRA Emes
1: ZANESSI ALESSANDRA Emes
\ Emes
1: ZANESSI ALESSANDRA Emes
1: ZANESSI ALESSANDRA Emes

Altezza massima ammessa:	18,50 per insediamenti alberghieri
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Data l'entità e la collocazione del bene, non sono stati ritenuti influenti i dati relativi alle volumetrie residue

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il bene è compreso all'interno di un intervento di lottizzazione importante, Piano di Lottizzazione Calnova, e di complessa analisi che, si ritiene esuli dalla stima richiesta data la consistenza e tipologia del bene che, dalla documentezione reperita e dai colloqui intercorsi presso l'Edilizia Privata del Comune di Noventa di Piave

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto C - box auto doppio

Il bene consiste in un box collocato al piano seminterrato di un fabbricato di notevoli dimensioni denominato CENTRO AIRONE che ospita varie attività commerciali ed un Hotel.

Il box, avente dimensioni e configurazione adatte ad accogliere due posti auto, consta in un unico spazio, privo di divisori interni, ma tuttavia avente due separati portoni basculanti di ingresso.

I portoni sono in metallo, con adeguate forature ed apertura manuale.

Internamente il doppio garage è dotato di impianto elettrico con canali a vista; la pavimentazione è in cemento lisciato, le pareti perimetrali sono in calcestruzzo.

PER ULTERIORI CHIARIMENTI SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IN ALLEGATO.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 45,00

E' posto al piano: seminterrato L'edificio è stato costruito nel: 2009 L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono



Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato presenta ottime condizioni di manutenzione, dovute anche al fatto che si tratta di immobile ad uso

sostanzialmente commerciale e ricettivo, attualmente in uso e di considerevole frequentazione.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
GARAGE	sup lorda di pavimento	0	45,00	1,00	45,00	€ 700,00
			45,00		45,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

Note: I NOMINATIVI RISULTANO PROPRIETARI SECONDO VARIE QUOTE DEI TERRENI IDENTIFICATI AL FG 11 PART 360, 361, 364, 359; CIRCA GLI ESTREMI ESATTI DEI PASSAGGI DI Proprietà SI RIMANDA AL CERTIFICATO NOTARILE DEL DOTT. ROLLO, AGLI ATTI, DATA LA Complessità ED IL NUMERO DEI PASSAGGI NEGLIANNI.

Titolare/Proprietario:

ıl

07/02/2003. In forza di atto di divisione

a rogito di NOTAIO DE MEZZO PIETRO MARIA, in data 07/02/2003, ai nn. 55937/21363; trascritto a Venezia , in data 05/03/2003, ai nn. 10491/7471.

Note: TALE ATTO RIGUARDA I TERRENI IDENTIFICATI AL **FG 11 PART 360, 361, 364, 359** PER GLI ESTREMI ESATTI DEI PASSAGGI DI Proprietà SI RIMANDA AL CERTIFICATO NOTARILE DEL DOTT. ROLLO, AGLI ATTI, DATA LA Complessità DEI PASSAGGI NEGLI ANNI.

Titolare/Proprietarion

proprietario/i ante ventennio al

12/01/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO DE MEZZO PIETRO MARIA, in data 12/01/2000, ai nn. 290729; trascritto a Venezia ai nn. 1919/1310.

Note: TALE ATTO RIGUARDA I BENI IDENTIFICATI AL FG 11 PART 290, bene ereditato da Magnolato



Elisabetta deceduta il 27/10/1997

Titolare/Proprietario: dal 12/01/2000 al 07/02/2003 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DE MEZZO PIETRO MARIA, in data 12/01/2000, ai nn. 290729; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a , in data , ai nn. 1919/1310.

Note: TALE ATTO RIGUARDA I BENI IDENTIFICATI AL **FG 11 PART 290 acquistati da** CASSON DANIELA CASSON ANNALISA

Titolare/Proprietario: dal 29/12/2004 al 22/02/2007.

- In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO, in data 29/12/2004, ai nn. 55937/21363; trascritto a Venezia , in data 11/01/2005, ai nn. 722/520.

Note: TALE ATTO RIGUARDA I TERRENI IDENTIFICATI AL FG 11 RELATIVAMENTE AI MAPP. 360-361:

- in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Baravelli, del 29-12-2004 rep.55936/21362 come da documentazione notarile agli atti RELATIVAMENTE AI **MAPP. 364, 359.**

Titolare/Proprietario: dal 22/02/2007 ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO, in data 22/02/2007, ai nn. 61145/25143; registrato a TREVISO, in data 20/02/2007, ai nn. 2666; trascritto a Venezia, in data 27/02/2007, ai nn. 8118/4860.

relativo ai MAPP. 360-361-364-359 da cui ebbe origine il mapp 465.

VEDI copia di atto di compravendita IN ALLEGATI

Identificativo corpo: B - box auto doppio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Noventa Di Piave (VE), VIA RIALTO Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dal sopralluogo effettato, si rileva che il bene pur presentando tutte le caratteristiche congrue alla destinazione di box garage, con due posti auto delimitati da segnaletica a pavimento, risulta adibito in realtà a magazzino/deposito occasionale. L'accesso è stato reso possibile dal direttore del Base Hotel to Stay, delegato di Agorà 2000, in possesso delle chiavi dell'immobile.

Identificativo corpo: C - box auto doppio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Noventa Di Piave (VE), VIA RIALTO Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dal sopralluogo effettato, si rileva che il bene pur presentando tutte le caratteristiche congrue alla destinazione di box garage, con due posti auto delimitati da segnaletica a pavimento, risulta adibito in realtà a magazzino/deposito occasionale. L'accesso è stato reso possibile dal direttore del Base Hotel to Stay, delegato di Agorà 2000, in possesso delle chiavi dell'immobile.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - Pignoramento a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA Banca MPS Spa-- contro



Pag. 45





6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: **Convenzione edilizia** A FAVORE DEL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE; A rogito di NOTAIO BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO in data 29/12/2004 ai nn. 55394; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 12/01/2005 ai nn. 1167/820;
- Descrizione onere: MODIFICA A Convenzione edilizia A FAVORE DEL COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE; A rogito di COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE in data 06/07/2006 ai nn. 569; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/08/2006 ai nn. 35250/20310; LA MODIFICA PREVEDEVA LO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DI OPERE SECONDARIE PER CONTO DELL'AMMINISTRAZIONE; CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 29 GIUGNO 2006 VENIVA DECISO DI ACCOGLIERE LA RICHIESTA COME PERVENUTA DALLA DITTA CON SEDE IN CONEGLIANO (TV), MODIFICANDO L'ART. 5 DELLA CONVENZIONE DEL 2004 PREVEDENDO LO SCOMPUTO DELLA QUOTA DOVUTA PER ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI: COMPLETAMENTO OPERE CIMITERIALI 1? STRALCIO PROGETTO ESECUTIVO REDATTO DAL CONSORZIO SERVIZI TECNICI; RISTRUTTURAZIONE DEL PIAZZALE ANTISTANTE LA CHIESA ARCIPRETALE PROGETTO ESECUTIVO IN CORSO DI REDAZIONE DA PARTE DELCONSORZIO SERVIZI TECNICI; OLTRE AD UNA SERIE DI PATTUIZIONI INERENTI E CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE STESSE..

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: *6.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA contro

6.2.2 Pignoramenti:



Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE IN ALLEGATI

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: DA QUANTO COMUNICATO DALL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE LE SPESE VENGONO CONTEGGIATE ALL'INTERNO DEGLI ALTRI IMMOBILI DI Proprietà DI MA RISULTANO ESSERE PARI A SOMME IRRISORIE E DALLA SCRIVENTE RITENUTE NON INFLUENTI PER UN FUTURO ACQUIRENTE; TUTTAVIA SI SPECIFICA CHE NON STATE ESTRAPOLATE DAI CONTEGGI DEGLI ALTRI IMMOBILI DI Proprietà ERTANTO NON SONO NOTE.

Millesimi di proprietà: 0.329

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - è presente l'ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non ne vengono rilevati

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: --

Avvertenze ulteriori: Da quanto riportato dall'amministratore delle spese comuni del Centro Airone, non sussistono procedimenti legali in corso contro il bene in oggetto, ad esclusione della procedura di pignoramento per cui la presente relazione.

SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE IN ALLEGATI



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Data la collocazione del bene, trattandosi di box auto inserito all'interno di piano interrato in complesso commerciale situato in zona a scarso insediamento residenziale, se ne è elaborata la valutazione economica basandosi sui valori di immobili commerciali, in particolare negozi, considerando che il bene oggetto di stima possa essere più adeguato e fruibile come accessorio di altro bene, principale, avente le suddette destinazioni d'uso; al valore commerciale, quindi, viene applicato il coefficente correttivo relativo a box auto/garage.

La stima per immobili con destinazione commerciale è stata svolta considerando prima l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Fonti indirette), che consente una definizione oggettiva delle caratteristiche del bene, poi effettuando una specifica indagine di mercato sul territorio di Noventa di Piave (Fonti dirette).

FONTI INDIRETTE

Determinazione del Valore Reale sulla base delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (O.M.I.)

Il Valore Unitario Normale di mercato (VN OMI) viene determinato seguendo le disposizioni contenute nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 da cui: $VN \ OMI = (v \ omi \ min + v \ omi \ max) / 2 =$

```
VN OMI = (1.200 + 1.500 ) /2 = = 2.700 /2 = 
VN OMI = 1.350 €/mq
```

Adeguamenti e correzioni della stima:

Al valore normale si apportano correzioni, aggiunte o detrazioni, mediante un Coefficiente Globale (CG), derivante dalla valutazione di caratteristiche specifiche dell'immobile (art. 15 Legge n°392 del 27-07-1978), relativamente alla vetustà, qualità e stato di manutenzione e conservazione).

Presentando l'immobile le seguenti caratteristiche:

vetustà: 10-40 anni qualità: non signorile

stato di conservazione: ottimo

ne è risultato un coefficiente pari a 0.85, da applicare al Vn Omi.

Da cui:

Valore Reale Unitario (OMI) = (VN x C.G.) = 1.350,00 €/mq x 0.85 = 1.147,50 €/mq arrotondato a 1.150,00 €/mq

FONTI DIRETTE

Dati ricavati da Operatori del settore Immobiliare della zona e Borsino Immobiliare

La scrivente ha consultato alcuni operatori del settore della zona specificando le peculiarità dell'immobile; ha inoltre consultato le quotazioni indicate dal Borsino Immobiliare e relative alla zona in cui si collocano gli immobili.

Da questi, valutati sulla base di fabbricati analoghi per tipologia, ubicazione, epoca, stato di conservazione, ne risultava u valore medio al mq pari a 1.700,00 €/mq.

VALORE FINALE DI STIMA



Il Valore finale di stima della proprietà, al lordo degli Oneri incombenti sull'immobile si ottiene quindi attraverso la media ponderata tra le fonti dirette e indirette,

VR = [VR (OMI) VR (Fonti dirette)]/2 x consistenza

Da cui:

VR = (1.150,00 €/mq + 1.700,00 €/mq)/2

= €/mq 1.425,00 - RELATIVO AD UNITA' IMMOBLIARE COMMERCIALE

CUI VIENE APPLICATO UN COEFFICENTE DI SUPERFICIE EQUIVALENTE, PER BOX AUTO, PARI A 0.5.

NE DERIVA UN VALORE DI EURO 712,50 / MQ

ARROTONDATO A EURO 700,00 / MQ.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di NOVENTA DI PIAVE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: NOVENTA DI PIAVE;

Altre fonti di informazione: BORSINO IMMOBILIARE.

8.3. Valutazione corpi:

C - box auto doppio. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.075,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valo	ore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE		45,00	€ 700,00	€ 31.500,00
Stima sintetica com	parativa parametri	ca del corpo		€ 31.500,00
doppio posto auto a	aumento del 5.00%			€ 1.575,00
Valore corpo)		€ 33.075,00	
Valore accessori				€ 0,00
Valore complessivo	intero			€ 33.075,00
Valore complessivo	diritto e quota			€ 33.075,00
Valore di stima				€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C - box auto doppio	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	45,00	€ 33.075,00	€ 33.075,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 2.050,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 661,50

arrotondamento

€ -34,50

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene opportuno mantenere la consistenza del bene nello stato attuale, essendo questo anche Costi di cancellazione oneri e formalità:

C - box auto doppio

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: C - box auto doppio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

ID

Note Indice di prestazione energetica: non rilevato

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene opportuno mantenere la consistenza del bene nello stato attuale, essendo questo anche



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1B. LOTTO 003_DOCUMENTI CATASTO CORPO C
- 2A.PRATICA EDILIZIA_PDC 32-2009
- 2B.PRATICA EDILIZIA_PDC 12-2010
- 3. SPESE CONDOMINIALI
- 4. URBANISTICA
- 5. TRASCRIZIONI
- 6. ATTI DI COMPRAVENDITA
- 8. documentazione fotografica LOTTO 003-corpo C

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Si rimanda alla normativa tributaria vigente

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - BOX AUTO DOPPIO
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo C - box auto doppio: 1/1 di
Identificativo catastale	Corpo C - box auto doppio: Identificato al catasto Fabbricati: foglio 11, particella 465, subalterno 9, scheda catastale, indirizzo via rialto, piano S1, comune noventa di piave, categoria in corso di costruzione, classe, consistenza, superficie, rendita €
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 30.000,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 0,00€

Data generazione: 30-01-2019 18:01

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Zanessi

