

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **HOIST ITALIA S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **325/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-10-2021 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti:

1 - Terreni

2 - Magazzino

3 - Unità Commerciale

4 - Unità ufficio con annesso rustico

5 - Unità ufficio con annesso rustico

6 - Unità ufficio con magazzino

7 - Unità ufficio con annesso rustico

8 - Unità ufficio con annesso rustico

Esperto alla stima: dott. geom. Mauro Calandra
Codice fiscale: CLNMRA74A06G2730
Studio in: Via Genova 15 - 30170 Mestre
Telefono: 0415316318
Fax: 0415316318
Email: mauroca@libero.it
Pec: mauro.calandra@geopec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Pezzana - Tessera - Venezia (VE) - 30173

Descrizione generica:

Città metropolitana Venezia (VE)

Regione Veneto

Popolazione 255.609 abitanti

Superficie 415,89 km²

Densità 614,60 ab./km²

Zona climatica E

Zona Sismica 3

Identificativo Lotto: 1 - TERRENI

Corpo TERRENI: Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: TESSERA, VIA PEZZANA

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data ai nn. scritto/trascritto a in data ai nn.

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO-VENEZIA - SOCIETA' COOPERATIVA contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 4.148.228,53; Importo capitale: € 3.386.309,00; A rogito di MARCIANO ERNESTO in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data ai nn.

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO-VENEZIA - SOCIETA' COOPERATIVA contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1.300.100,00; Importo capitale: € 650.000,00; A rogito di MARCIANO ERNESTO in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data ai nn.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 455.261,00**



Bene: via del Gazzato 12 - Mestre - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica:

Città metropolitana Venezia (VE)

Regione Veneto

Popolazione 255.609 abitanti

Superficie 415,89 km²

Densità 614,60 ab./km²

Zona climatica E

Zona Sismica 3

Identificativo Lotto: 2 - Magazzino

Corpo Magazzino ad uso agricolo con area scoperta.: Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 12

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro ; Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data ai nn. iscritto/trascritto a in data ai nn.

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro : Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data ai nn.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 70.231,00**



Bene: via del Gazzato 20 - Mestre - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica:

Città metropolitana Venezia (VE)

Regione Veneto

Popolazione 255.609 abitanti

Superficie 415,89 km²

Densità 614,60 ab./km²

Zona climatica E

Zona Sismica 3

Identificativo Lotto: 3 - Unità Commerciale oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

Corpo Unità Commerciale con area scoperta (sub. 2): Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 20

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro ; Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data , ai nn. iscritto/trascritto a in data ai nn.

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data ai nn.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 792.350,59**



Identificativo Lotto: 4 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

Corpo Unità ufficio (sub. 21) e magazzino annesso rustico (sub. 22): Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 20

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro ; Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data : ai nn. iscritto/trascritto a in data ai nn.

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data ai nn.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 324.834,76**



Identificativo Lotto: 5 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

Corpo Unità ufficio (sub. 13) e magazzino annesso rustico (sub. 14): Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 20

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro ; Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data ai nn. iscritto/trascritto : in data ai nn.

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data i ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data 5 ai nn.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 345.088,67**



Identificativo Lotto: 6 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

Corpo Unità ufficio (sub. 15) e magazzino (sub. 16): Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzo 20

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03534310275

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro ; Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data ai nn. iscritto/trascritto a in data ai nn.

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data ai nn.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 323.603,51**



Identificativo Lotto: 7 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

Corpo Unità ufficio (sub. 17) e magazzino annesso rustico (sub. 18): Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 20

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di .- Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro ; Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data ai nn. iscritto/trascritto a in data ai nn.

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data ai nn. Iscritto/trascritto a in data ai nn.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 249.686,50**



Identificativo Lotto: 8 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

Corpo Unità ufficio (sub. 29) e magazzino annesso rustico (sub. 30) in corso di costruzione: Venezia (VE)

CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 20

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro ; Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data ai nn. iscritto/trascritto a in data ai nn.

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data ai nn.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 250.386,75**



Sommario

Riassunto Perizia.....	2
Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.....	11
Lotto: 1 - TERRENI	15
Lotto: 2 - Magazzino	24
Lotto: 3 - Unità Commerciale oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico	33
Lotto: 4 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico	44
Lotto: 5 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico	56
Lotto: 6 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico	69
Lotto: 7 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico	82
Lotto: 8 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico	94



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:

1. 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;
2. 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
7. 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. alleggi 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
 3. 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

Con disposizione del 10 marzo 2021, il Giudice nominava CTU nel procedimento in oggetto, il sottoscritto dott. geom. Mauro Calandra, incaricandolo di stimare i beni in proprietà alla società _____, siti in Comune di Venezia, località Mestre, via del Gazzato censiti presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Venezia:

Catasto Fabbricati:

foglio 129 mappale 1609, subalterni 2, 13, 14, 15, 15, 17, 18, 21, 22, 26, 28, 29, 30;

foglio 129 mappale 1626;

foglio 129 mappale 1627;

Catasto Terreni:

foglio 162, particella 339 e 341.

Svolto il sopralluogo dei immobili, eseguiti gli accertamenti presso i pubblici uffici, si relaziona quanto segue.

AVVERTENZE:

I beni immobili di cui ai lotti 1,3,4,5,6,7 e 8, sono interessati dall'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Venezia (cfr. allegato A.4). Nell'art. 7 viene riportato quanto segue:

7) La società _____ si impegna a non alienare a terzi soggetti, privati o pubblici, il complesso oggetto dell'intervento edificatorio in premesse, totalmente, o parzialmente, le sue superfici e le costruzioni, esistenti e realizzande, in maniera autonoma e non "correlata" (secondo le destinazioni consentite dalle dette lettere C e D1 dell'art. 8.2 delle N.T.G.A.) rispetto all'attività principale di florovivaismo. _____

A quest'ultimo fine, sì come di ogni altro impegno qui innanzi assunto, copia del presente atto d'obbligo verrà trascritto a cura della società _____, a carico degli immobili di pertinenza dell'intervento in questione, innanzi precisati in premesse, e verrà richiamato in ogni eventuale atto di disposizione delle singole unità immobiliari ed aziendali costituenti il complesso edificatorio in questione. _____

Nell'ipotesi la vendita per i motivi di cui al già menzionato art. 7 non possa essere svolta per singoli lotti, il valore totale dell'intero compendio sarà data dalla somma dei singoli valori dei lotti, in quanto tutti gli immobili oggetto di pignoramento godono di capacità reddituale autonoma.

Gli oneri amministrativi inerenti alla costruzione del fabbricato in Mestre via del Gazzato 20 (lotti 3,4,5,6,7 e 8) sono stati rateizzati e sono coperti da polizza fideiussoria. Ad oggi le rate sono state regolarmente pagate, nulla è stato detratto dai singoli lotti. Prima dell'asta se necessario è opportuno verificare se le rate rimanenti sono state pagate (cfr. allegato 5).

Per il lotto n. 2 Nell'atto di trasferimento si dovrà costituire servitù di passaggio dall'attuale accesso posto in via del Gazzato a carico del mappale 1609 sub. 26 che dovrà estendersi fino al confine sud dell'area scoperta del mappale 1627 per tutta la relativa larghezza (metri 19 circa) cioè al fine di consen-



tire un comodo accesso, inoltre dovrà essere costituita servitù per gli impianti elettrico, idrico e fognario a carico del mappale 1609 sub. 26 a favore del mappale 1627.

I beni identificati dai sub. 26 area scoperta , 28 cabina ENEL e mappale 1626 (area parcheggio pubblica) vengono trasferite in quota proporzionale rispetto ai millesimi dei singoli lotti 3,4,5,6,7,8 ciò in considerazione del fatto che trattasi di beni privi di capacità reddituale (cabina ENEL, area parcheggio ad uso pubblico e scoperto).



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Tessera**
Via Pezzana

Lotto: 1 - TERRENI

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

cfr. relazione notarile

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

cfr. relazione notarile

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I terreni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Venezia, località Tessere. Trattasi di terreni incolti accessibili dalla strada non asfaltata denominata via Pezzana (laterale di Via Triestina), che conduce al forte Rossarol. I terreni sono posti nelle immediate vicinanze dell'aeroporto Marco Polo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale / agricola / residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuale / artigianale / agricola / residenziale

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Venezia .

Attrazioni storiche: Forte Rossarol.

Principali collegamenti pubblici:

Identificativo corpo: TERRENI.

vincolato a standard sito in Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: TESSERA, VIA PEZZANA



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di . Piena proprietà
 Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: con sede ir C.F.: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Comune di VENEZIA (Codice: L736G), foglio 162, particella 339, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 423, reddito dominicale: € 4.54, reddito agrario: € 2.40
 Derivante da: FRAZIONAMENTO del protocollo n. in atti dal

Confini: La particella confina a nord con la p.lla 221, a ovest con la p.lla 341, a sud con la p.lla 363 a est con la p.lla 369 (cfr. estratto mappa catasto terreni).

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione con sede ir C.F.: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Comune di VENEZIA (Codice: L736G)), foglio 162, particella 341, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 10827, reddito dominicale: € 116.31, reddito agrario: € 61.51
 Derivante da: FRAZIONAMENTO del protocollo n. in atti dal

Confini: La particella 341 confina a nord con la p.lla 226 e per una piccola porzione con la strada denominata via Pezzana (accesso), a ovest con la p.lla 110 (canale), a sud con la p.lla 365 a est con la p.lla 339 (cfr. estratto mappa catasto terreni).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Trattasti di terreni ineditati. Le particelle risultano intestate correttamente alla società esecutata.

Risposta al quarto punto del quesito
 Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

4.1.2 Conformità urbanistica:

vincolato a standard

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	CFR. certificato di destinazione urbanistica



Zona omogenea:	Zona produttiva D8.a compatibile con il P.A.T.
Norme tecniche di attuazione:	CFR. certificato di destinazione urbanistica.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	realizzazione opere in esecuzione permesso a costruire - vincolo destinazione - impegno a non alienare.
Estremi delle convenzioni:	atto notaio rep. Roberto Callegaro del
Obblighi derivanti:	realizzazione opere in esecuzione permesso a costruire - vincolo destinazione - impegno a non alienare (cfr. atto d'obbligo allegato).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	atto notaio rep. Roberto Callegaro del
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La capacità edificatoria delle particelle in oggetto di fatto è stata trasferita al mappale 1609 del foglio 129 (Catasto terreni Venezia), per la costruzione degli immobili censiti all'urbano al mappale 1609 foglio 129 oggetto anche della presente esecuzione immobiliare).

Note sulla conformità:

La capacità edificatoria delle particelle in oggetto di fatto è stata trasferita al mappale 1609 del foglio 129 (Catasto terreni Venezia), per la costruzione degli immobili censiti all'urbano al mappale 1609 foglio 129 oggetto anche della presente esecuzione immobiliare.



Descrizione: vincolato a standard di cui al punto TERRENI

Trattasi di terreni ubicati in località Tessera, accessibile dalla strada non asfaltata denominata via Pezzana (strada che conduce al forte Rossarol). L'accesso è dotato di cancello, sul margine ovest in corrispondenza del canale è presente una capezzagna.

I terreni risultano incolti, in particolare sono presenti alberature e prato. I confini delle particelle non risultano materializzati. Al momento del sopralluogo i fondi si presentavano in buono stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.250,00**

il terreno risulta di forma poligono irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i fondi si presentavano in buono stato manutentivo (cfr. documentazione fotografica)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fondi (p.lle 341 e 339) è pari a mq. 11.250 (superficie nominale catastale).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
SUPERFICIE NOMINALE	sup lorda di pavimento	0	11.250,00	1,00	11.250,00	€ 45,00
			11.250,00		11.250,00	



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: TERRENIvincolato a standard sito in Venezia (VE), VIA PEZZANA **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia dell'Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato.

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:**

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contrc
 Verbale pignoramento immobili ; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data
 ai nn. iscritto/trascritto a in data ai nn. Derivante da:

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:

Nessuna.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO -
 MARTELLAGO- VENEZIA - SOCIETA' COOPERATIVA contro ; Derivante da:
 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 4.148.228,53; Importo
 capitale: € 3.386.309,00 ; A rogito di MARCIANO ERNESTO in data ai nn.
 Iscritto/trascritto a in data ai nn.

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO -
 MARTELLAGO- VENEZIA - SOCIETA' COOPERATIVA contro ; Derivante da:
 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1.300.100,00; Importo
 capitale: € 650.000,00 ; A rogito di MARCIANO ERNESTO in data ai nn.
 Iscritto/trascritto a in data ai nn.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.



6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

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 insolte alla data della perizia: Trattasi di terreni ineditati.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Dalle verifiche svolte non sono state trovate compravendite di beni simili a quelle oggetto di Vendita (periodo indagato: dal 01/01/2020 al 26/07/2021).

Considerato che l'edificabilità è stata di fatto trasferita alla p.lla 1609 del foglio 129.

Considerato comunque: che nel P.A.T. i fondi in oggetto ricadono in:

ATO 4;

Aree di riqualificazione e/o riconversione.

Aree di urbanizzazione consolidata.

Considerato che l'art. 6 della Legge Regionale prevede che . I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Considerato che sul margine nord di via Triestina le aree con le previsioni urbanistiche sopra richiamate sono scarse.

Si ritiene congruo applicare un valore unitario a mq. di superficie catastale di € 45,00



8.2.2 Fonti di informazione:**8.3.3 Valutazione corpi:****TERRENI. vincolato a standard**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 506.250,00.

Dalle verifiche svolte non sono state trovate compravendite di beni simili a quelle oggetto di Vendita (periodo indagato: dal 01/01/2020 al 26/07/2021).

Considerato che l'edificabilità è stata di fatto trasferita alla p.lla 1609 del foglio 129.

Considerato comunque: che nel P.A.T. i fondi in oggetto ricadono in:

ATO 4;

Aree di riqualificazione e/o riconversione.

Aree di urbanizzazione consolidata.

Considerato che l'art. 6 della Legge Regionale prevede che i Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Considerato che sul margine nord di via Triestina le aree con le previsioni urbanistiche sopra richiamate sono scarse.

Si ritiene congruo applicare un valore unitario a mq. di superficie catastale di € 45,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE NOMINALE	11.250,00	€ 45,00	€ 506.250,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 506.250,00
Valore corpo	€ 506.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 506.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 506.250,00
Valore di stima	€ 506.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENI	vincolato a standard	11.250,00	€ 506.250,00	€ 506.250,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 50.625,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

TERRENI

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

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni € 455.261,00
 nello stato di fatto in cui si trova:

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: TERRENI****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: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 8

allegato 1 trascrizione atto d'obbligo 2007.

allegato 1.1 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia area parcheggio.

allegato 2 servitù a favore del Comune di Venezia mapp 1626.

allegato 2.1 servitù parcheggio e passaggio a carico mapp. 1626.

allegato 3 servitù di passaggio cabina elettrica a carico sub. 26.

allegato 4 servitù elettrodotto cabina enel sub. 28.

allegato 4.1 Servitù inamovibile di elettrodotto a carico sub. 26 - 28.

allegato 5 comunicazione Comune di Venezia Oneri lotti 3-4-5-6-7.

allegato 6 PLANIMETRIA 129-1609-28.

allegato 6.1 visura 129-1609-28.

allegato 6.2 visura me-8-1609-28.



allegato 7 visura 129-8-1626.
 allegato 7.1 visura me-8-1626.
 allegato 8 visura 129-1609-26 (area urbana).
 allegato 8.1 visura me-8-1609-26 (area urbana).
 LOTTO N. 1

Allegato A.1 estratto mappa 339-341.
 Allegato A.1.1 visura 162-339.
 Allegato A.1.2 visura 162-341.
 Allegato A.1.3 visura fv-17-339.
 Allegato A.1.4 visura fv-17-341.
 Allegato A.1.5 libretto frazionamento.
 Allegato A.2 certificato destinazione urbanistica p.lle 339 e 341.
 Allegato A.3 documentazione fotografica.
 Allegato A.4 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia.
 Allegato A.5 Titolo acquisto terreno.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I fondi oggetto di stima sono beni strumentali conseguentemente la vendita è soggetta a I.V.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - TERRENI
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo TERRENI: 1000/1000 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo TERRENI: <u>Identificato al catasto Terreni</u> : con sede in . C.F.: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Comune di VENEZIA (Codice: L736G), foglio 162, particella 339, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 423, reddito dominicale: € 4.54, reddito agrario: € 2.40</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> con sede in . C.F.: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Comune di VENEZIA (Codice: L736G)), foglio 162, particella 341, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 10827, reddito dominicale: € 116.31, reddito agrario: € 61.51</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 455.261,00 €



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Mestre**
via del Gazzato 12

Lotto: 2 - Magazzino

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

Cfr. relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

Cfr. relazione notarile.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Venezia, località Mestre, via del Gazzato civico. 12. In particolare trattasi di un magazzino di un piano fuori terra con area scoperta pertinenziale, l'immobile è posto all'interno della p.lla 1609. Via del Gazzato è posta in zona semicentrale rispetto a Mestre. La zona è caratterizzata sul margine est (separata dalla tangenziale di Mestre) da insediamenti commerciali, direzionali ed artigianali, ad ovest da unità ad uso residenziale (zona Cipressina). Da via del Gazzato è facilmente raggiungibile il centro di Mestre, anche con l'ausilio di mezzi pubblici (fermate in via Castellana), mentre dalla Tangenziale di Mestre si può facilmente muoversi in direzione Trieste o Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/artigianale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ospedali (buono), centri commerciali (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/artigianale/commerciale

Importanti centri limitrofi: centro storico di Mestre e Venezia Città Antica.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: mezzi di trasporto (presenti in via castellana) 800

Identificativo corpo: Magazzino ad uso agricolo con area scoperta.



Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 12

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: con sede in C.F.: Proprietà per 1/1, foglio 129, particella 1627, indirizzo via del Gazzato, 12, piano Terra, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/2, classe 10, consistenza 147, superficie 196, rendita € 387.19

Derivante da: VARIAZIONE del protocollo n. in atti dal DIVISIONE- AMPLIAMENTO (n.)

Confini: L'immobile confina su tutti e quattro i lati con la p.lla 1609 (cfr. planimetria catastale).

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, l'intestazione è corretta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, l'intestazione è corretta.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: COSTRUZIONE MAGAZZINO AD USO AGRICOLO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: Non è presente l'agibilità.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile è conforme agli elaborati grafici

Pag. 25

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



allegati alla concessione in sanatoria

4.1.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	Zona Produttiva D8.a
Norme tecniche di attuazione:	Cfr. allegato B.4 certificato destinazione urbanistica.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	cfr atti unil. obbligo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Magazzino ad uso agricolo con area scoperta.

Trattasi di un magazzino ad uso agricolo di un piano fuori terra, con copertura a falde. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e legno, la copertura è in legno. L'immobile è composto da tre locali magazzini e da un locale bagno con antibagno, è presente anche un piccolo locale bagno accessibile dall'esterno. I confini dello scoperto non sono materializzati, l'area scoperta si estende per metri 5 dalle quattro facciate (cfr. planimetria catastale). L'accesso all'immobile avviene dal mappale 1609 sub. 26 è precisamente dall'accesso carrabile posto in via del Gazzato (cfr. documentazione fotografica). Nell'atto di trasferimento si dovrà costituire servitù di passaggio dall'attuale accesso posto in via del Gazzato a carico del mappale 1609 sub. 26 che dovrà estendersi fino al confine sud dell'area scoperta del mappale 1627 per tutta la relativa larghezza (metri 19 circa) ciò al fine di consentire un comodo accesso, inoltre dovrà essere costituita servitù per gli impianti elettrico, idrico e fognario a carico del mappale 1609 sub. 26 a favore del mappale 1627.



SUPERFICI UTILI			
LOCALE	ALTEZZA UTILE	SUPERFICIE (m ²)	VOLUME (m ³)
magazzino	3.04	122.00	370.88
magazzino	2.90	11.70	33.93
magazzino	2.90	12.10	35.09
bagno e antibagno	2.90	3.96	11.48
bagno esterno	2.50	1.00	2.50
totali		150.76	453.88
area scoperta (sup. nominale)		363.36	

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **196,00**

È posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da m 3.33 a m 2.76.

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile considerata la destinazione d'uso è in mediocre stato manutentivo (cfr. documentazione fotografica)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza commerciale dell'immobile è determinata in base a quanto stabilito dal DPR 138/98 e s.m.i. ed è pari a 196 mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale + accessori ed area scoperta	superf. esterna lorda	0	196,00	1,00	196,00	€ 400,00
			196,00		196,00	



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: **Magazzino ad uso agricolo con area scoperta.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venezia (VE), via Gazzato 12 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia dell'Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato.

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:*

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro _____ ; Derivante da:
Verbale pignoramento immobili ; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data _____
ai nn _____ iscritto/trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____

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:*

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO -
MARTELAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; Derivante da:
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00;
Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data _____ ai
nn. _____ ; Iscritto/trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*



Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

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: TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

Millesimi di proprietà: TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: TRATTASI DI UNITA' AUTONOMA

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

sono presenti nella zona compravendite di magazzini o beni simili a quello oggetto di stima. Considerato anche lo stato di manutenzione (mediocre) e le caratteristiche costruttive (struttura mista muratura e legno), paragonato al valore dei magazzini e uffici di recente costruzione nelle altre parti degli altri lotti, si ritiene congruo stimare il magazzino in € 400,00 a mq. di superficie commerciale (corrispondente al 23% del valore degli uffici e annessi rustici).

8.2.2 Criterio di informazione:

8.3.3 Descrizione corpi:

Magazzino ad uso agricolo con area scoperta. Magazzini e locali di deposito [C2]

Valore sintetica a vista dell'intero corpo € 78.400,00.

sono presenti nella zona compravendite di magazzini o beni simili a quello oggetto di stima. Considerato anche lo stato di manutenzione (mediocre) e le caratteristiche costruttive (struttura mista muratura e legno), paragonato al valore dei magazzini e uffici di recente costruzione nelle altre parti degli altri lotti, si ritiene congruo stimare il magazzino in € 400,00 a mq. di superficie



merciale (corrispondente al 23% del valore degli uffici e annessi rustici).
 sono presenti nella zona compravendite di magazzini o beni similari a quello oggetto di stima.
 considerato anche lo stato di manutenzione (mediocre) e le caratteristiche costruttive (struttura
 in parte mista muratura e legno), paragonato al valore dei magazzini e uffici di recente costruzione
 in parte degli altri lotti, si ritiene congruo stimare il magazzino in € 400,00 a mq. di superficie
 commerciale (corrispondente al 23% del valore degli uffici e annessi rustici).

Descrizione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie principale + accessori ed area scoperta	196,00	€ 400,00	€ 78.400,00
Valore sintetica a vista dell'intero corpo			€ 78.400,00
Valore corpo			€ 78.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.400,00
Valore di stima			€ 0,00

riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzino ad uso agricolo area scoperta.	Magazzini e locali deposito [C2]	196,00	€ 78.400,00	€ 78.400,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 7.840,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Magazzino ad uso agricolo con area scoperta.

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 70.231,00**



stato di fatto in cui si trova:

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Magazzino ad uso agricolo con area scoperta.

Attestazione Prestazione Energetica: trattasi di locale destinato a magazzino.

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: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 8

allegato 1 trascrizione atto d'obbligo 2007.

allegato 1.1 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia area parcheggio.

allegato 2 servitù a favore del Comune di Venezia mapp 1626.

allegato 2.1 servitù parcheggio e passaggio a carico mapp. 1626.

allegato 3 servitù di passaggio cabina elettrica a carico sub. 26.

allegato 4 servitù elettrodotto cabina enel sub. 28.

allegato 4.1 Servitù inamovibile di elettrodotto a carico sub. 26 - 28.

allegato 5 comunicazione Comune di Venezia Oneri lotti 3-4-5-6-7.

allegato 6 PLANIMETRIA 129-1609-28.

allegato 6.1 visura 129-1609-28.

allegato 6.2 visura me-8-1609-28.

allegato 7 visura 129-8-1626.

allegato 7.1 visura me-8-1626.

allegato 8 visura 129-1609-26 (area urbana).

allegato 8.1 visura me-8-1609-26 (area urbana).

LOTTO N. 2

allegato B.1 visura 129-1627.

allegato B.1.1 visura me-8-1627.

allegato B.1.2 planimetria 129-1627..

allegato B.1.3 estratto mappa 129-1627.

allegato B.1.4 visura c.t. 129-1627.

allegato B.2 concessione in sanatoria.

allegato B.3 documentazione fotografica.

allegato B.4 certificato destinazione urbanistica.

allegato B.5 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia.

allegato B.6 Titolo acquisto terreno.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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



Regime fiscale della vendita: L'immobile è un bene strumentale quindi la vendita è soggetta ad i.v.a.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	2 - Magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Magazzino ad uso agricolo con area scoperta.: 1000/1000 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Magazzino ad uso agricolo con area scoperta.: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> . con sede in C.F.: Proprietà per 1/1, foglio 129, particella 1627, indirizzo via del Gazzato, 12, piano Terra, comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/2, classe 10, consistenza 147, superficie 196, rendita € 387.19
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 70.231,00€



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Mestre**
via del Gazzato 20

Lotto: 3 - Unità Commerciale oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

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

Cfr. relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

Cfr. relazione notarile.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Venezia, località Mestre, via del Gazzato civico. 20. In particolare trattasi di un immobile ad uso commerciale (attualmente ristorante) di due piano fuori terra, un piano interrato e ampia area scoperta pertinenziale Via del Gazzato è posta in zona semicentrale rispetto a Mestre. La zona è caratterizzata sul margine est (separata dalla tangenziale di Mestre) da insediamenti commerciali, direzionali ed artigianali, ad ovest da unità ad uso residenziale (zona Cipressina). Da via del Gazzato è facilmente raggiungibile il centro di Mestre, anche con l'ausilio di mezzi pubblici (fermate in via Castellana), mentre dalla Tangenziale di Mestre si può facilmente muoversi in direzione Trieste o Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/artigianale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ospedali (buono), centri commerciali (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/artigianale/commerciale

Importanti centri limitrofi: centro storico di Mestre e Venezia Città Antica.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: mezzi di trasporto (presenti in via castellana) 800



Identificativo corpo: Unità Commerciale con area scoperta (sub. 2).

Negozi, botteghe [C1] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 20
Il lotto comprende la quota proporzionale in millesimale di: sub. 26 scoperto ed area parcheggio;
sub. 28 cabina Enel; mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: con sede in C.F.: Proprietà per 1/1, foglio
129, particella 1609, subalterno 2, scheda catastale del indirizzo via
del Gazzato, 20, piano S1-T-1, comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/1, classe 12,
consistenza 300, superficie 540, rendita € 11.248,43

Derivante da: VARIAZIONE del protocollo n. in atti dal
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.) - correzione su dati identificativi e metrici
del protocollo n.ve

Confini: L'immobile confina a nord, sud e ovest con il sub 10 e sub 26, a est con il sub. 26, 10, e
8

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, l'intestazione è corretta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, l'intestazione è corretta.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE,
COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: nuova costruzione



Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE,
COMMERCIALE E PRODUTTIVO
Oggetto: variante

Numero pratica: -----
Intestazione
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COPSTRUZIONE CABINA ENEL, NICCHIA PER IMPIANTI ELETTRICI E NICCHIA PER
CONTATORI GAS
Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: VARIANTE NON COSTRUZIONE UNITA' RESIDENZIALE

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: SCIA A CONSUNTIVO SUB. 2
Oggetto: SCIA A CONSUNTIVO

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: PRESA D'ATTO AGIBILITA'
Per lavori: AGIBILITA' SUB. 2
Oggetto: nuova costruzione

4.1.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla SCIA.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]



Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	Zona Produttiva D8.a
Norme tecniche di attuazione:	Cfr. allegato C.4 certificato destinazione urbanistica.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Cfr. allegato atto d'obbligo e in particolare art. 7.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Unità Commerciale con area scoperta (sub. 2)

Trattasi di unità commerciale posta su due piani fuori terra, un piano interrato e ampio scoperto esclusivo posto in parte a nord e a sud. Al piano terra è presente l'ingresso il locale cucina, il locale lavaggio, un disimpegno e il vano ascensore, oltre vano scala che conduce al piano interrato e primo. Al piano interrato sono presenti gli accessori a servizio del locale principale e precisamente, magazzini, spogliatoi con relativi bagni e bagni a servizio clienti. Al piano primo è presente un soppalco (altezza utile m 2.70 circa), un'ampia terrazza.

Il soppalco è soggetto alle prescrizioni dell'arti 4.1.3 lett. b NTSA.

Sulla porzione nord del mappale 1609 sub. 26 sono presenti i parcheggi a servizio dell'intero complesso.

Il piano terra ha una superficie utile di circa mq. 160, il soppalco al piano primi ha una superficie di circa 60 mq.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione e riscaldamento autonomo (cfr. allegato C.1.4 planimetria catastale e C.9 documentazione fotografica).

L'area scoperta sub. 26 è gravata di servitù di passaggio e impianti a favore del mappale 1627 (servitù da costituirsi - cfr. Lotto 2) e a favore del sub. 28 (cabina enel).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **540,00**

È posto al piano: interrato, terra e primo ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da m 2.74 a m 5.00
L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in sufficiente stato manutentivo (cfr. allegato C.9 documentazione fotografica)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza commerciale dell'immobile è determinata in base a quanto stabilito dal DPR 138/98 e s.m.i.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio con area accessoria	sup lorda di pavimento	0	540,00	1,00	540,00	€ 1.648,15
			540,00		540,00	

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Immobile dichiarato agibile.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Unità Commerciale con area scoperta (sub. 2)

Negozi, botteghe [C1] sito in Venezia (VE), via Gazzato 20 **Occupato** da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2017 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone locativo è stato modificato con successivo contratto e risulta variabile, il canone attuale annuo è pari ad € 54.000,00 (cfr. allegato C.7 contratti di locazione).

Registrato a Venezia il 26/01/2018 ai nn.390

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2028



Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro Derivante da:
Verbale pignoramento immobili ; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data
ai nn. iscritto/trascritto a in data ai nn.

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:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO -
MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro ; Derivante da:
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00;
Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data ai
nn. ; Iscritto/trascritto a in data ai nn.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali



Nessuna.

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: 2000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 8217,41. € 7.959.66 spese scadute a carico inquilino - € 257,75 spese scadute a carico proprietà.

Millesimi di proprietà: 350.468

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - L'immobile è dotato di impianto ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'immobile risulta locato, la stima viene eseguita con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

8.2.2 Fonti di informazione:

.

8.3.3 Valutazione corpi:

Unità Commerciale con area scoperta (sub. 2). Negozi, botteghe [C1]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Il più probabile valore di mercato è stato stimato con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

STIMA ANALITICA CAPITALIZZAZIONE REDDITO

saggio "r" medio unità direzionali / commerciali	5.0%	saggio capitalizzazione corretto "r"	4.550%
--	------	--------------------------------------	---------------

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	-0.11	immobile in posizione semi centrale
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	-0.14	presenti in zona Cipressina



	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	0	non valutabile
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	0.04	la zona presenta poco verde pubblico
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	-0.06	l'area scoperta in buona parte è a verde
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	0.15	nessuna panoramicità di pregio
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	-0.1	area libera da altri edifici
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	0	il fabbricato è posto in parte sotto il piano di campagna e in parte a livello piano campagna
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	0.06	superficie accessoria elevata rispetto a superficie principale
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	-0.08	buone finiture impianti funzionanti classe energetica B
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	-0.1	immobile di recente costruzione
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %	-0.1	immobile di recente costruzione
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	0	non valutabile
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	-0.01	è possibile un miglioramento della destinazione d'uso
condizione migliore - peggiore +				-0.450	

reddito lordo annuo		€	54,000.00		
reddito mensile lordo		€	4,500.00		
spese gestione e imposte	25%	€	1,125.00		
reddito netto mensile stimato "Bf"		€	3,375.00		
reddito netto annuale stimato "Bf"		€	40,500.00		
probabile valore di mercato - Bf/r		€	40,500.00	=	€ 890,109.89
			4.550%		€ 890,000.00 valore arrotondato



valore locativo lordo annuale m ²	€	8.33
sup. commerciale m ²	540	
valore a m ² commerciale	€	1,648.15

valori OMI 2 semestre 2020							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1550	2000	L	11	15,4	L
Negozi	normale	0	0		7	9,9	L

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
negozio con area accessoria	540,00	€ 1.648,15	€ 890.001,00
Valore corpo			€ 890.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 890.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 890.000,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità Commerciale con area scoperta (sub. 2)	Negozi, botteghe [C1]	540,00	€ 890.000,00	€ 890.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 89.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8.217,41
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
diritti agibilità non versati	€ -103,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	



Unità Commerciale con area scoperta (sub. 2)

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 792.350,59**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unità Commerciale con area scoperta (sub. 2)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: ATTESTATO: _____ VALIDO FINO AL:

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 8

allegato 1 trascrizione atto d'obbligo 2007.

allegato 1.1 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia area parcheggio.

allegato 2 servitù a favore del Comune di Venezia mapp 1626.

allegato 2.1 servitù parcheggio e passaggio a carico mapp. 1626.

allegato 3 servitù di passaggio cabina elettrica a carico sub. 26.

allegato 4 servitù elettrodotto cabina enel sub. 28.

allegato 4.1 Servitù inamovibile di elettrodotto a carico sub. 26 - 28.

allegato 5 comunicazione Comune di Venezia Oneri lotti 3-4-5-6-7.

allegato 6 PLANIMETRIA 129-1609-28.

allegato 6.1 visura 129-1609-28.

allegato 6.2 visura me-8-1609-28.

allegato 7 visura 129-8-1626.

allegato 7.1 visura me-8-1626.

allegato 8 visura 129-1609-26 (area urbana).

allegato 8.1 visura me-8-1609-26 (area urbana).

LOTTO N. 3



allegato C.1 estratto mappa 129-1609.
 allegato C.1.2 visura 129-1609-2.
 allegato C.1.3 visura me-8-1609-2.
 allegato C.1.4 planimetria 129-1609-2.
 allegato C.1.5 elaborato planimetrico 129-1609.
 allegato C.1.6 elenco sub. 129-1609.
 allegato C.2 Attestazione agibilità sub. 2.
 allegato C.2.1 presa d'atto agibilità sub. 2.
 allegato C.3 SCIA a consuntivo sub. 2.
 allegato C.3.1 Perm. Costr. .
 allegato C.3.2 Perm. Costr.
 allegato C.3.3 Perm. Costr. n.
 allegato C.3.4 Perm. Costr. n.
 allegato C.4 certificato destinazione urbanistica.
 allegato C.5 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia.
 allegato C.6 Titolo acquisto terreno.
 allegato C.7 contratto di locazione e relativa modifica.
 allegato C.8 ape.
 allegato C.9 Comunicazione Amministratore.
 allegato C.9.1 Regolamento condominio Me.ga.
 allegato C.9.2 situazione contabile.
 allegato C.9.3 tabella A millesimi corretta.
 allegato C.10 Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'immobile è un bene strumentale quindi la vendita è soggetta ad i.v.a.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	3 - Unità Commerciale oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Unità Commerciale con area scoperta (sub. 2): 1000/1000 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Unità Commerciale con area scoperta (sub. 2): <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> con sede in \ C.F.: Proprietà per 1/1, foglio 129, particella 1609, subalterno 2, scheda catastale ' del indirizzo via del Gazzato, 20, piano S1-T-1, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/1, classe 12, consistenza 300, superficie 540, rendita € 11.248,43
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 792.350,59€



Lotto: 4 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

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

Cfr. relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

Cfr. relazione notarile.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Venezia, località Mestre, via del Gazzato civico. 20. In particolare trattasi di un immobile ad uso ufficio sub. 21 di un piano fuori terra oltre soppalco, un piano interrato e area scoperta pertinenziale e un magazzino ad uso annesso rustico sub. 22. Via del Gazzato è posta in zona semicentrale rispetto a Mestre. La zona è caratterizzata sul margine est (separata dalla tangenziale di Mestre) da insediamenti commerciali, direzionali ed artigianali, ad ovest da unità ad uso residenziale (zona Cipressina). Da via del Gazzato è facilmente raggiungibile il centro di Mestre, anche con l'ausilio di mezzi pubblici (fermate in via Castellana), mentre dalla Tangenziale di Mestre si può facilmente muoversi in direzione Trieste o Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/artigianale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ospedali (buono), centri commerciali (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/artigianale/commerciale

Importanti centri limitrofi: centro storico di Mestre e Venezia Città Antica.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: mezzi di trasporto (presenti in via castellana) 800

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 21) e magazzino annesso rustico (sub. 22).

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 20

Il lotto comprende la quota proporzionale in millesimale di: sub. 26 scoperto ed area parcheggi; sub. 28 cabina Enel; mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico; sub. 25 b.c.n.c. ai sub. 30 e 22



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: con sede in : Proprietà per 1/1, foglio
129, particella 1609, subalterno 21, scheda catastale in atti dal
indirizzo via del Gazzato, 20, piano S1-T-1, comune Comune di VENEZIA (Codice: L736),
categoria A/10, classe 3, consistenza 5, superficie 171, rendita € 2.060,92

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del protocollo n.
in atti dal DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n.)

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 10, a est con il sub. 10, a sud con il sub. 22 a ovest
con il sub. 29.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: . con sede in C.F.: Proprietà per 1/1., foglio
129, particella 1609, subalterno 22, scheda catastale in atti dal
indirizzo via del Gazzato, 20, piano T-1, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/2,
classe 10, consistenza 43, superficie 51, rendita € 113.26

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del protocollo n.
in atti dal DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n.)

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 21 a sud con il sub. 26, a est con il sub. 21 e 10, a
ovest con il sub. 30.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I soppalchi risultano avere una superficie maggiore, la comunicazione tra il sub. 21 piano terra e il sub. 22 è stata chiusa. Nel sub. 22 piano terra sono stati ricavati due ripostigli, stesso problema al piano interrato. Il soppalco del sub. 22 da progetto doveva essere collegato con scaletta mobile, di fatto è presente una scala fissa. Si prevede il ripristino. L'intestazione è corretta.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE,
COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: nuova costruzione



Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE,
COMMERCIALE E PRODUTTIVO
Oggetto: variante

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: COPSTRUZIONE CABINA ENEL, NICCHIA PER IMPIANTI ELETTRICI E NICCHIA PER
CONTATORI GAS
Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: VARIANTE NON COSTRUZIONE UNITA' RESIDENZIALE

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: modifiche interne, forometriche, soppalchi e traslazione superficie commerciale
Oggetto: variante

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: agibilità
Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE,
COMMERCIALE E PRODUTTIVO
Oggetto: nuova costruzione

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I soppalchi risultano avere una superficie maggiore, la comunicazione tra il sub. 21 piano terra e il sub. 22 è stata chiusa. Nel sub. 22 piano terra sono stati ricavati due ripostigli, stesso problema al piano interrato. Il soppalco del sub. 22 da progetto doveva essere collegato con scaletta mobile, di fatto è presente una scala fissa. Si prevede il ripristino. L'intestazione è corretta.

Regolarizzabili mediante: ripristino
ripristinati come da progetti approvati: € 19.000,00

Oneri Totali: **€ 19.000,00**

Il soppalco è soggetto alle prescrizioni dell'arti 4.1.3 lett. b NTSA.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

4.1.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	Zona Produttiva D8.a
Norme tecniche di attuazione:	Cfr. allegato certificato destinazione urbanistica.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Cfr. allegato atto d'obbligo e in particolare art. 7.

Note sulla conformità:

Il soppalco è soggetto alle prescrizioni dell'arti 4.1.3 lett. b NTSA.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Unità ufficio (sub. 21) e magazzino annesso rustico (sub. 22)

Trattasi di una unità ad uso ufficio (sub. 21)

Sulla porzione nord del mappale 1609 sub. 26 sono presenti i parcheggi a servizio dell'intero complesso. L'immobile è dotato di fatto di due ingressi un sul fronte nord (sub. 21) attualmente utilizzato da un terzo soggetto (privo di contratto di locazione) e dal fronte sud (sub. 21).

I pavimenti sono in gres, ad eccezione dei soppalchi, le pareti sono finite con idropittura bianca. gli impianti di riscaldamento e climatizzazione sono autonomi (cfr. documentazione fotografica). Si precisa che sono presenti difformità, in particolare i soppalchi risultano avere una superficie maggiore, la comunicazione tra il sub. 21 piano terra e il sub. 22 è stata chiusa.

Nel sub. 22 piano terra sono stati ricavati due ripostigli, stesso problema al piano interrato. Il soppalco del sub. 22 da progetto doveva essere collegato con scaletta mobile, di fatto è presente una scala fissa. Si prevede il ripristino.



L'area scoperta sub. 26 è gravata di servitù di passaggio e impianti a favore del mappale 1627 (servitù da costituirsi - cfr. Lotto 2) e a favore del sub. 28 (cabina enel).

SUPERFICI UTILI			
LOCALE	ALTEZZA UTILE	SUPERFICIE (m ²)	VOLUME (m ³)
spazio direzionale p. terra (sub. 21)	4.14	42.30	175.12
soppalco deposito (sub. 21)	2.70	16.50	44.55
magazzini e bagni piano interrato	2.75	81.00	222.75
magazzino (annesso rustico - sub. 22)	2.70	26.80	72.36
soppalco deposito (sub. 22)	2.70	17.00	45.90
totali		183.60	560.68
area scoperta (sub. 22)	21.00		
Nota: le superfici sono quelle legittimate - le altezze sono da intendersi medie			

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **222,00**

È posto al piano: interrato, terra e primo ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da m 2.74 a m 5.00 (altezze medie)

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in sufficiente stato manutentivo (cfr. allegato C.9 documentazione fotografica)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza commerciale dell'immobile è determinata in base a quanto stabilito dal DPR 138/98 e s.m.i.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie commerciale sub. 21 e 22	sup lorda di pavimento	0	222,00	1,00	222,00	€ 1.726,24
			222,00		222,00	



Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Immobile dichiarato agibile.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 21) e magazzino annesso rustico (sub. 22)

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), via Gazzato 20 **Occupato** da
 con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2014 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone attuale annuo è pari ad € 19.800,00 (cfr. allegato contratto di locazione).

Registrato a Venezia il 26/01/2018 ai nn.3T 1243

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto di locazione non include il piano terra del sub. 21 che di fatto è occupato da terzo senza contratto di locazione.

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:**

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro _____ ; Derivante da:
 Verbale pignoramento immobili ; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data
 _____ ai nn. _____ iscritto/trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____

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:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data ; ai nn. ; Iscritto/trascritto a in data ai nn.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

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: 350.00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 366.24.

Millesimi di proprietà: sub. 21 millesimi 46,121 sub. 22 millesimi 16.182

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - I piani soppalchi e interrato non sono accessibili (presenza scala)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati



8. Criterio di stima:

L'immobile risulta locato, la stima viene eseguita con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

8. Fonti di informazione:

.

8. Valutazione corpi:**Unità ufficio (sub. 21) e magazzino annesso rustico (sub. 22). Uffici e studi privati [A10]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Il più probabile valore di mercato è stato stimato con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

STIMA ANALITICA CAPITALIZZAZIONE REDDITO

saggio "r" medio unità direzionali / commerciali	5.0%	saggio capitalizzazione corretto	4.650%
--	------	----------------------------------	---------------

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	-0.11	immobile in posizione semi centrale
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	-0.14	presenti in zona Cipressina
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Revisioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	0	non valutabile
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	0.04	la zona presenta poco verde pubblico
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	-0.06	l'area scoperta in buona parte è a verde
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	0.15	nessuna panoramicità di pregio
	7)	Caratteristiche di prospicenza di luminosità.	± 0,20 %	-0.1	area libera da altri edifici
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	0	il fabbricato è posto in parte sotto il piano di campagna e in parte a livello piano campagna
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	0.06	superficie accessoria elevata rispetto a superficie principale
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	0.02	discrete finiture impianti funzionanti classe energetica B



Caratteristiche produttive	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	-0.1	immobile idi recente costruzione
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %	-0.1	immobile idi recente costruzione
	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	0	non valutabile
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	-0.01	è possibile un miglioramento della destinazione d'uso
condizione migliore - peggiore +				-0.350	

reddito lordo annuo		€	19,800.00
reddito mensile lordo		€	1,650.00
spese gestione e imposte	25%	€	412.50
reddito netto mensile stimato "Bf"		€	1,237.50
reddito netto annuo stimato "Bf"		€	14,850.00

probabile valore di mercato - Bf/r	€	4,850.00	=	€	319,354.84		
		4.650%		valore porzione locata	185		
				m²			
valore locativo lordo annuale m ²	€	80.27		valore a m² comm. Immob. Locato	€ 1,726.24		
sup. commerciale m ² sub. 21 e 22		222					
Valore sub. 21 e 22	€	383,225.81					
Valore sub. 21 e 22 arrotondato	€	383,200.00		compreso porzione piano terra sub. 21 non locata			
Il valore complessivo è stato ricavato applicando il valore a m ² commerciale locato all'intera superficie commerciale del sub. 21 e 22							
nota:							
valori OMI 2 semestre 2020							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1700	2200	L	7	10	L
Uffici	Normale	0	0		5,5	7	L

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
superficie	222,00	€ 1.726,24	€ 383.225,28



commerciale sub. 21 e
2

Valore corpo	€ 383.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 383.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 383.200,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità ufficio (sub. 1) e magazzino annesso rustico (sub. 2)	Uffici e studi privati [A10]	222,00	€ 383.200,00	€ 383.200,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 38.320,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali solute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 366,24
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.000,00
A.P.E.	€ -350,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta sconosciuto per l'intero diritto di proprietà.
Costi di cancellazione oneri e formalità:

Unità ufficio (sub. 21) e magazzino annesso rustico (sub. 22)

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato fatto in cui si trova:	€ 324.834,76
--	---------------------



8b Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 21) e magazzino annesso rustico (sub. 22)****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

dice di prestazione energetica: assente. Note Indice di prestazione energetica: L'ape è assente.

Si stima un costo di € 350 per la redazione.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 8

allegato 1 trascrizione atto d'obbligo 2007.

allegato 1.1 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia area parcheggio.

allegato 2 servitù a favore del Comune di Venezia mapp 1626.

allegato 2.1 servitù parcheggio e passaggio a carico mapp. 1626.

allegato 3 servitù di passaggio cabina elettrica a carico sub. 26.

allegato 4 servitù elettrodotto cabina enel sub. 28.

allegato 4.1 Servitù inamovibile di elettrodotto a carico sub. 26 - 28.

allegato 5 comunicazione Comune di Venezia Oneri lotti 3-4-5-6-7.

allegato 6 PLANIMETRIA 129-1609-28.

allegato 6.1 visura 129-1609-28.

allegato 6.2 visura me-8-1609-28.

allegato 7 visura 129-8-1626.

allegato 7.1 visura me-8-1626.

allegato 8 visura 129-1609-26 (area urbana).

allegato 8.1 visura me-8-1609-26 (area urbana).

LOTTO N. 4

allegato D.1 estratto mappa.

allegato D.1.1 visura 129-1609-21.

allegato D.1.2 visura 129-1609-22.

allegato D.1.3 visura me-8-1609-21.

allegato D.1.4 visura me-8-1609-22.

allegato D.1.5 PLANIMETRIA 129-1609-21.

allegato D.1.6 PLANIMETRIA 129-1609-22.

allegato D.1.7 elaborato planimetrico 129-1609.

allegato D.1.8 elenco sub. 129-1609.

allegato D.2 contratto locazione sub. 21-22.

allegato D.3 Titolo acquisto terreno.

allegato D.4 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia.

allegato D.5 certificato destinazione urbanistica.

allegato D.6 certificato agibilità.

allegato D.6.1 DIA



allegato D.6.2 Perm. Costr.
 allegato D.6.3 Perm. Costr.
 allegato D.6.4 Perm. Costr.
 allegato D.6.5 Perm. Costr. n.
 allegato D.6.6 CIA opere completamento grafici.
 allegato D.6.7 SCIA opere di completamento.
 allegato D.6.8 SCIA completamento opere inter..
 allegato D.7 Comunicazione Amministratore.
 allegato D.7.1 Regolamento condominio Me.ga.
 allegato D.7.2 situazione contabile.
 allegato D.7.3 tabella A millesimi corretta.
 allegato D.8 documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'immobile è un bene strumentale quindi la vendita è soggetta ad i.v.a.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	4 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Unità ufficio (sub. 21) e magazzino annesso rustico (sub. 22): 1000/1000 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Unità ufficio (sub. 21) e magazzino annesso rustico (sub. 22): <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> con sede in C.F.: Proprietà per 1/1, foglio 129, particella 1609, subalterno 21, scheda catastale in atti dal , indirizzo via del Gazzato, 20, piano S1-T-1, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria A/10, classe 3, consistenza 5, superficie 171, rendita € 2.060.92 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> con sede in C.F.: Proprietà per 1/1., foglio 129, particella 1609, subalterno 22, scheda catastale in atti dal , indirizzo via del Gazzato, 20, piano T-1, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/2, classe 10, consistenza 43, superficie 51, rendita € 113.26
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 324.834,76€



Lotto: 5 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

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

Cfr. relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

Cfr. relazione notarile.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Venezia, località Mestre, via del Gazzato civico. 20. In particolare trattasi di un immobile ad uso ufficio (sub. 13) di un piano fuori terra oltre soppalco (da realizzare), con un piano interrato e area scoperta (ingresso), un magazzino ad uso annesso rustico sub.14 con soppalco da realizzare accesso autonomo da realizzare e area scoperta. Via del Gazzato è posta in zona semicentrale rispetto a Mestre. La zona è caratterizzata sul margine est (separata dalla tangenziale di Mestre) da insediamenti commerciali, direzionali ed artigianali, ad ovest da unità ad uso residenziale (zona Cipressina). Da via del Gazzato è facilmente raggiungibile il centro di Mestre, anche con l'ausilio di mezzi pubblici (fermate in via Castellana), mentre dalla Tangenziale di Mestre si può facilmente muoversi in direzione Trieste o Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/artigianale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ospedali (buono), centri commerciali (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/artigianale/commerciale

Importanti centri limitrofi: centro storico di Mestre e Venezia Città Antica.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: mezzi di trasporto (presenti in via castellana) 800

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 13) e magazzino annesso rustico (sub. 14).

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 20

Il lotto comprende la quota proporzionale in millesimale di: sub. 26 scoperto ed area parcheggi;



sub. 28 cabina Enel; mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico;

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: con sede in VENEZIA C.F.: Proprietà per 1/1, foglio
129, particella 1609, subalterno 13, scheda catastale del :), indirizzo via
del Gazzato, 20, piano S1-T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria A/10, classe 3,
consistenza 5, superficie 145, rendita € 2.060,92

Derivante da: VARIAZIONE del : | protocollo n. in atti dal RSU
(n. :

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 10, a est con il sub. 15, a sud con il sub. 14 a ovest
con il sub. 26.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: . con sede in C.F.: Proprietà per 1/1., foglio
129, particella 1609, subalterno 14, scheda catastale del :), indirizzo via
del Gazzato, 20, piano T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/2, classe 10,
consistenza 73, superficie 94, rendita € 192.28

Derivante da: VARIAZIONE del protocollo n. in atti dal
DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-
ULTIMAZIONE DI FABBR (n.)

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 13 a sud con il sub. 26, a est con il sub. 26, a ovest
con il sub. 16 e 24

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la parete divisoria interna che divide i sub. 13 e
14 al piano terra di fatto non è stata realizzata.

Regularizzabili mediante: realizzazione parete (cfr. paragrafo conformità edilizia)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE,



COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE, COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: variante

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COPSTRUZIONE CABINA ENEL, NICCHIA PER IMPIANTI ELETTRICI E NICCHIA PER CONTATORI GAS

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE NON COSTRUZIONE UNITA' RESIDENZIALE

Numero pratica:

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche interne, forometriche, soppalchi e traslazione superficie commerciale

Oggetto: variante

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE, COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del

Intestazione

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: lavori di completamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. |

NOTE: la SCIA è in essere, la scadenza per la realizzazione delle opere di completamento è di anni tre a decorrere dal .



4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete al piano terra che divide il sub. 13 e 14 di fatto non è stata realizzata e l'opera non è indicata nella scia. Si stima un costo di € 2.600,00 per la presentazione di una Scia in sanatoria, comprensiva di sanzione oneri professionali e accessori.

Regolarizzabili mediante: scia

scia: € 2.600,00

Oneri Totali: **€ 2.600,00**

Il soppalco è soggetto alle prescrizioni dell'arti 4.1.3 lett. b NTSA.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	Zona Produttiva D8.a
Norme tecniche di attuazione:	Cfr. allegato certificato destinazione urbanistica.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Cfr. allegato atto d'obbligo e in particolare art. 7.

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Unità ufficio (sub. 13) e magazzino annesso rustico (sub. 14)

Trattasi di un ufficio (sub. 13) posto al piano terra e interrato. L'ingresso al sub. 13 avviene dallo scoperto esclusivo posto a nord. Il locale con destinazione direzionale è composto da un unico ambiente, mediante il vano scala posto sul margine sud est si scende al piano interrato dove sono collocati due ampi magazzini e i servizi igienici (cfr. planimetria catastale).

Il sub. 14 (magazzino) è caratterizzato da un unico ambiente.

I pavimenti sono in gres, le pareti sono finite al civile con idropittura bianca. Gli impianti sono autonomi, si segnala che la caldaia deve essere installata.

Sono presenti opere da completare sia per il sub. 13 che sub. 14, in base ad una Scia attualmente in essere (cfr. paragrafo conformità edilizia).

L'area scoperta sub. 26 è gravata di servitù di passaggio e impianti a favore del mappale 1627 (servitù da costituirsi - cfr. Lotto 2) e a favore del sub. 28 (cabina ENEL).

SUPERFICI UTILI			
LOCALE	ALTEZZA UTILI	SUPERFICIE (m ²)	VOLUME (m ³)
spazio direzionale p. terra (sub. 13)	5.58	65.60	366.05
piano int. (sub. 13) magazzini	2.75	156.69	430.90
piano int. (sub. 13) w.c. e antibagno	2.75	11.50	31.63
annesso rustico (sub. 14) p. terra	5.58	78.71	439.20
totali		312.50	1267.77
area scoperta (sub. 14)	28.00		
Nota: le superfici sono quelle legittimate - le altezze sono da intendersi medie			

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **239,00**

È posto al piano: interrato, terra e primo

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da m 2.70 a m 5.58 (altezze medie)

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in sufficiente stato manutentivo (cfr. documentazione fotografica)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza commerciale dell'immobile è determinata in base a quanto stabilito dal DPR 138/98 e s.m.i.



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie commerciale sub. 13 e 14	sup lorda di pavimento	0	239,00	1,00	239,00	€ 1.726,24
			239,00		239,00	

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Immobile dichiarato agibile.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente:

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 13) e magazzino annesso rustico (sub. 14)

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), via Gazzato 20 **Libero**

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:

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro ; Derivante da:
Verbale pignoramento immobili ; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data
ai nn. iscritto/trascritto a in data ai nn.

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:



Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro .; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data ai nn. : Iscritto/trascritto a in data ai nn.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

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: 750

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: 822.33.

Millesimi di proprietà: sub. 13 millesimi 81.924 sub. 14 millesimi 45.713

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Il piano interrato non è accessibile (presenza scala)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati



8.1.1 Criterio di stima:

L'immobile risulta locato, la stima viene eseguita con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

8.2.2 Fonti di informazione:

.

8.3.3 Valutazione corpi:**Unità ufficio (sub. 13) e magazzino annesso rustico (sub. 14). Uffici e studi privati [A10]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Il più probabile valore di mercato è stato stimato con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

STIMA ANALITICA CAPITALIZZAZIONE REDDITO

saggio "r" medio unità direzionali / commerciali	5.0%	saggio capitalizza- zione corretto "r"	4.650%
--	------	---	---------------

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile ri- spetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei tra- sporti.	± 0,22 %	-0.11	immobile in posizio- ne semi centrale
	2)	Presenza di attrez- zature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	-0.14	presenti in zona Ci- pressina
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previ- sioni di peggiora- menti o migliora- menti ambientali.	± 0,18 %	0	non valutabile
	4)	Livello di inquina- mento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	0.04	la zona presenta po- co verde pubblico
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	-0.06	l'area scoperta in buna parte è a verde
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	0.15	nessuna panoramici- tà di pregio
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	± 0,20 %	-0.1	are libera da altri edifici



	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	0	il fabbricato è posto in parte sotto il piano di campagne e in parte a livello piano campagna
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	0.06	superficie accessoria elevata rispetto a superficie principale
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	0.02	discrete finiture impianti funzionanti classe energetica B
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	-0.1	immobile idi recente costruzione
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %	-0.1	immobile idi recente costruzione
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	0	non valutabile
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	-0.01	è possibile un miglioramento della destinazione d'uso
condizione migliore - peggiore +				-0.350	

reddito lordo annuo		€	19,800.00
reddito mensile lordo		€	1,650.00
spese gestione e imposte	25%	€	412.50
reddito netto mensile stimato "Bf"		€	1,237.50
reddito netto annuale stimato "Bf"		€	14,850.00

probabile valore di mercato - Bf/r		€	14,850.00	=	€	319,354.84
			4.650%		valore porzione locata m2	185
valore locativo lordo annuale m ²		€	80.27		valore a m2 comm. Immob. Locato	€ 1,726.24
sup. commerciale m ² sub. 13 e 14			239		nella stima non viene conteggiata la superficie dei soppalchi da realizzare e la relativa scala di collegamento (sub. 14)	
Valore sub. 13 e 14	€	412,571.93				



a dedurre opere da realizzare (parete tra sub. 13 e 14 e caldaia imp. Risc. Passerella ingresso sub. 14 lato sud - verifica impianti e rilascio conformità).	€ 25,000.00
Valore sub. 13 e 14 arrotondato	€ 387,600.00

Il valore complessivo è stato ricavato applicando il valore a m² commerciale locato all'intera superficie commerciale del sub. 21 e 22

valori OMI 2 semestre 2020

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1700	2200	L	7	10	L
Uffici	Normale	0	0		5,5	7	L

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
superficie commerciale sub. 13 e 14	239,00	€ 1.726,24	€ 412.571,36
Valore corpo			€ 387.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 387.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 387.600,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità ufficio (sub. 13) e magazzino annesso rustico (sub. 14)	Uffici e studi privati [A10]	239,00	€ 387.600,00	€ 387.600,00

8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 38.760,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali	€ 822,33



insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Unità ufficio (sub. 13) e magazzino annesso rustico (sub. 14)

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 345.088,67

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 13) e magazzino annesso rustico (sub. 14)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: assente.

Note Indice di prestazione energetica: Immobile ancora privo di agibilità.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 8

allegato 1 trascrizione atto d'obbligo 2007.

allegato 1.1 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia area parcheggio.

allegato 2 servitù a favore del Comune di Venezia mapp 1626.

allegato 2.1 servitù parcheggio e passaggio a carico mapp. 1626.

allegato 3 servitù di passaggio cabina elettrica a carico sub. 26.

allegato 4 servitù elettrodotto cabina enel sub. 28.

allegato 4.1 Servitù inamovibile di elettrodotto a carico sub. 26 - 28.

allegato 5 comunicazione Comune di Venezia Oneri lotti 3-4-5-6-7.



allegato 6 PLANIMETRIA 129-1609-28.
 allegato 6.1 visura 129-1609-28.
 allegato 6.2 visura me-8-1609-28.
 allegato 7 visura 129-8-1626.
 allegato 7.1 visura me-8-1626.
 allegato 8 visura 129-1609-26 (area urbana).
 allegato 8.1 visura me-8-1609-26 (area urbana).
 LOTTO N. 5
 allegato E.1 estratto mappa 129-1609.
 allegato E.1.2 visura 129-1608-13.
 allegato E.1.3 visura 129-1609-14.
 allegato E.1.4 visura me -8-1608-13.
 allegato E.1.5 visura me-8-1609-14.
 allegato E.1.6 planimetria 129-1608-13.
 allegato E.1.7 planimetria 129-1609-14.
 allegato E.1.8 elaborato planimetrico 129-1609.
 allegato E.1.9 elenco sub. 129-1609.
 allegato E.2 certificato destinazione urbanistica.
 allegato E.3.1 DIA
 allegato E.3.2 Perm. Costr.
 allegato E.3.3 Perm. Costr.
 allegato E.3.4 Perm. Costr. n.
 allegato E.3.5 Perm. Costr. n.
 allegato E.3.6 CIA opere completamento grafici.
 allegato E.3.7 SCIA opere di completamento.
 allegato E.3.8 SCIA completamento opere inter..
 allegato E.4 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia.
 allegato E.5 Titolo acquisto terreno.
 allegato E.6 Comunicazione Amministratore.
 allegato E.6.1 Regolamento condominio Me.ga.
 allegato E.6.2 situazione contabile.
 allegato E.6.3 tabella A millesimi corretta.
 allegato E.7 documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'immobile è un bene strumentale quindi la vendita è soggetta ad i.v.a.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	5 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Unità ufficio (sub. 13) e magazzino annesso rustico (sub. 14): 1000/1000 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Unità ufficio (sub. 13) e magazzino annesso rustico (sub. 14):



	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : con sede in C.F.:</p> <p>Proprietà per 1/1, foglio 129, particella 1609, subalterno 13, scheda catastale del , indirizzo via del Gazzato, 20, piano S1-T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria A/10, classe 3, consistenza 5, superficie 145, rendita € 2.060,92</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : con sede in C.F.:</p> <p>Proprietà per 1/1., foglio 129, particella 1609, subalterno 14, scheda catastale del indirizzo via del Gazzato, 20, piano T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/2, classe 10, consistenza 73, superficie 94, rendita € 192.28</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 345.088,67€</p>



Lotto: 6 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

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

Cfr. relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

Cfr. relazione notarile.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Venezia, località Mestre, via del Gazzato civico. 20. In particolare trattasi di un immobile ad uso ufficio di un piano fuori terra oltre soppalco, con un piano interrato e area scoperta, Via del Gazzato è posta in zona semicentrale rispetto a Mestre. La zona è caratterizzata sul margine est (separata dalla tangenziale di Mestre) da insediamenti commerciali, direzionali ed artigianali, ad ovest da unità ad uso residenziale (zona Cipressina). Da via del Gazzato è facilmente raggiungibile il centro di Mestre, anche con l'ausilio di mezzi pubblici (fermate in via Castellana), mentre dalla Tangenziale di Mestre si può facilmente muoversi in direzione Trieste o Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/artigianale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ospedali (buono), centri commerciali (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/artigianale/commerciale

Importanti centri limitrofi: centro storico di Mestre e Venezia Città Antica.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: mezzi di trasporto (presenti in via castellana) 800

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 15) e magazzino (sub. 16).

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 20

Il lotto comprende la quota proporzionale in millesimale di: sub. 26 scoperto ed area parcheggi; sub. 28 cabina Enel; mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico.



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: con sede in C.F.: Proprietà per 1/1, foglio 129, particella 1609, subalterno 15, scheda catastale del indirizzo via del Gazzato, 20, piano S1-T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria A/10, classe 3, consistenza 5, superficie 139, rendita € 2.060,92

Derivante da: VARIAZIONE del protocollo n. in atti dal DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- ULTIMAZIONE DI FABBR (n.).

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 10 e 23, a est con il sub. 17 e 18, a sud con il sub. 16 a ovest con il sub. 13 e 14.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: con sede in C.F.: Proprietà per 1/1., foglio 129, particella 1609, subalterno 16, scheda catastale , indirizzo via del Gazzato, 20, piano T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/2, classe 10, consistenza 26, superficie 32, rendita € 68.48

Derivante da: VARIAZIONE del protocollo n. in atti dal DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- ULTIMAZIONE DI FABBR (n.)

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 15 a sud con il sub. 26 e 24, a est con il sub. 18 e 15, a ovest con il sub. 14 e 24

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nelle planimetrie catastali non sono rappresentati i soppalchi di fatto presenti nei sub. 15 e 16

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

variazione catastale : € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE, COMMERCIALE E PRODUTTIVO



Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 120200/2007

Intestazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE, COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: variante

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COPSTRUZIONE CABINA ENEL, NICCHIA PER IMPIANTI ELETTRICI E NICCHIA PER CONTATORI GAS

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE NON COSTRUZIONE UNITA' RESIDENZIALE

Numero pratica: 120200/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche interne, forometriche, soppalchi e traslazione superficie commerciale

Oggetto: variante

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE, COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del . . .

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: lavori di completamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data) al n. di prot.

NOTE: la SCIA è in essere, la scadenza per la realizzazione delle opere di completamento è di anni tre a decorrere dal



4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la SCIA è in essere, la scadenza per la realizzazione delle opere di completamento è di anni tre a decorrere dal 24/05/2019. A fine lavori andrà presentata la SCIA per l'agibilità. I soppalchi sono stati realizzati in difformità alla SCIA più grande nel sub. 15 più piccolo nel sub. 16 si prevede il ripristino come da SCIA. al piano terra nel sub. 15 è rappresentata erroneamente la scala.

Regolarizzabili mediante: ripristino

ripristino come da scia dei soppalchi: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Il soppalco è soggetto alle prescrizioni dell'arti 4.1.3 lett. b NTSA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	Zona Produttiva D8.a
Norme tecniche di attuazione:	Cfr. allegato certificato destinazione urbanistica.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Cfr. allegato atto d'obbligo e in particolare art. 7.

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Unità ufficio (sub. 15) e magazzino (sub. 16)

Trattasi di una unità ad uso direzionale (sub. 15) composta da un piano terra, e un piano interrato suddiviso in due magazzini oltre servizi igienici. Il sub. 15 comunica con il sub. 16 dove è anche posta la scala d'accesso al piano soppalco e al piano interrato.

I pavimenti sono in gres, le pareti sono finite al civile con idropittura bianca. L'impianto di climatizzazione è autonomo. Lo stato manutentivo generale è sufficiente, si evidenzia che i gradini della scala devono essere sostituiti in quanto quelli presenti sono provvisori.

L'area scoperta sub. 26 è gravata di servitù di passaggio e impianti a favore del mappale 1627 (servitù da costituirsi - cfr. Lotto 2) e a favore del sub. 28 (cabina enel).

SUPERFICI UTILI			
LOCALE	ALTEZZA UTILE	SUPERFICIE (m ²)	VOLUME (m ³)
spazio direzionale p. terra (sub. 15 e 16)	2.72	68.60	186.59
piano int. (sub. 15) magazzini	2.75	72.33	198.91
piano int. (sub. 15) w.c. e antibagno	2.75	8.15	22.41
soppalco sub. 15 e 16	2.70	41.10	110.97
totali		149.08	407.91
area scoperta (sub. 14)	14.70		
Nota: le superfici sono quelle legittimate - le altezze sono da intendersi medie			

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **216,00**

E' posto al piano: interrato, terra e primo

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da m 2.72 a m 5.58 (altezze medie)

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in sufficiente stato manutentivo (cfr. documentazione fotografica)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza commerciale dell'immobile è determinata in base a quanto stabilito dal DPR 138/98 e s.m.i.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario



superficie commerciale sub. 15 e 16	sup lorda di pavimento	0	216,00	1,00	216,00	€ 1.726,24
			216,00		216,00	

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Immobile dichiarato agibile.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 15) e magazzino (sub. 16)Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), via Gazzato 20 **Libero****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:**

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro ; Derivante da:
Verbale pignoramento immobili ; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data
ai nn. iscritto/trascritto a in data ai nn.

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:

Nessuna.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro .; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data . ai nn. ; Iscritto/trascritto a . in data ai nn.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

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: 350

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 367.49.

Millesimi di proprietà: sub. 15 millesimi 46.564 sub. 16 millesimi 15.80

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Il piano interrato non è accessibile (presenza scala)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'immobile risulta locato, la stima viene eseguita con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

8.2.2 Fonti di informazione:

.



8.3.3 Valutazione corpi:

Unità ufficio (sub. 15) e magazzino (sub. 16). Uffici e studi privati [A10]

Altro Metodo di Valorizzazione.

STIMA ANALITICA CAPITALIZZAZIONE REDDITO

saggio "r" medio unità direzionali / commerciali	5.0%	saggio capitalizzazione corretto "r"	4.660%
--	------	--------------------------------------	---------------

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	-0.11	immobile in posizione semi centrale
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	-0.14	presenti in zona Cipressina
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	0	non valutabile
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	0.04	la zona presenta poco verde pubblico
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	-0.06	l'area scoperta in buona parte è a verde
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	0.15	nessuna panoramicità di pregio
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	-0.1	area libera da altri edifici
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	0	il fabbricato è posto in parte sotto il piano di campagna e in parte a livello piano campagna
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	0.06	superficie accessoria elevata rispetto a superficie principale



Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	0.02	discrete finiture impianti funzionanti classe energetica B
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	-0.1	immobile idi recente costruzione
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %	-0.1	immobile idi recente costruzione
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	0	non valutabile
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	0	non possibile
condizione migliore - peggiore +				-0.340	

reddito lordo annuo		€	19,800.00
reddito mensile lordo		€	1,650.00
spese gestione e imposte	25%	€	412.50
reddito netto mensile stimato "Bf"		€	1,237.50
reddito netto annuale stimato "Bf"		€	14,850.00

probabile valore di mercato - Bf/r		€	14,850.00	=	€	318,669.53
			4.660%		valore porzione locata	185
valore locativo lordo annuale m ²		€	80.27		valore a m2 comm. Immob. Locato	€ 1,722.54
sup. commerciale m ² sub. 15 e 16			216			
Valore sub. 15 e 16		€	372,068.21			
sostituzione gradini rampa scala soppalco			€ 2,000.00			
Valore sub. 15 e 16 arrotondato		€	370,000.00			
Il valore complessivo è stato ricavato applicando il valore a m ² commerciale locato all'intera superficie commerciale del sub. 21 e 22						
valori OMI 2 semestre 2020						
Tipologia	Stato con-	Valore Mercato (€/mq)		Superficie	Valori Locazione (€/mq x Superficie)	



	servativo			(L/N)	mese)		(L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1700	2200	L	7	10	L
Uffici	Normale	0	0		5,5	7	L

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie commerciale sub. 15 e 16	216,00	€ 1.726,24	€ 372.867,84
Valore corpo			€ 370.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 370.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 370.000,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità ufficio (sub. 15) e magazzino (sub. 16)	Uffici e studi privati [A10]	216,00	€ 370.000,00	€ 370.000,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 37.000,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 367,49

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.700,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Unità ufficio (sub. 15) e magazzino (sub. 16)

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00



Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
------------------------------------	---------

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 323.603,51**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 15) e magazzino (sub. 16)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: assente.

Note Indice di prestazione energetica: Immobile ancora privo di agibilità

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 8

allegato 1 trascrizione atto d'obbligo 2007.

allegato 1.1 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia area parcheggio.

allegato 2 servitù a favore del Comune di Venezia mapp 1626.

allegato 2.1 servitù parcheggio e passaggio a carico mapp. 1626.

allegato 3 servitù di passaggio cabina elettrica a carico sub. 26.

allegato 4 servitù elettrodotto cabina enel sub. 28.

allegato 4.1 Servitù inamovibile di elettrodotto a carico sub. 26 - 28.

allegato 5 comunicazione Comune di Venezia Oneri lotti 3-4-5-6-7.

allegato 6 PLANIMETRIA 129-1609-28.

allegato 6.1 visura 129-1609-28.

allegato 6.2 visura me-8-1609-28.

allegato 7 visura 129-8-1626.

allegato 7.1 visura me-8-1626.

allegato 8 visura 129-1609-26 (area urbana).

allegato 8.1 visura me-8-1609-26 (area urbana).

LOTTO N 6

allegato F.1 estratto mappa 129-1609.

allegato F.1.2 visura 129-8-1609-16.

allegato F.1.3 visura 129-1609-15.

allegato F.1.4 visura me-8-1609-15.



allegato F.1.5 visura me-8-1609-16.
 allegato F.1.6 PLANIMETRIA 129-8-1609-16.
 allegato F.1.7 PLANIMETRIA 129-1609-15.
 allegato F.1.8 elaborato planimetrico 129-1609.
 allegato F.1.9 elenco sub. 129-1609.
 allegato F.2 certificato destinazione urbanistica.
 allegato F.2.1 DIA
 allegato F.2.2 Perm. Costr.
 allegato F.2.3 Perm. Costr.
 allegato F.2.4 Perm. Costr. n.
 allegato F.2.5 Perm. Costr. n. .
 allegato F.2.6 CIA opere completamento grafici.
 allegato F.2.7 SCIA opere di completamento.
 allegato F.2.8 SCIA completamento opere inter..
 allegato F.3 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia.
 allegato F.4 Titolo acquisto terreno.
 allegato F.5 Comunicazione Amministratore.
 allegato F.5.1 Regolamento condominio Me.ga.
 allegato F.5.2 situazione contabile.
 allegato F.5.3 tabella A millesimi corretta.
 allegato F.6 documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'immobile è un bene strumentale quindi la vendita è soggetta ad i.v.a.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	6 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Unità ufficio (sub. 15) e magazzino (sub. 16): 1000/1000 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Unità ufficio (sub. 15) e magazzino (sub. 16): <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> con sede in C.F.: Proprietà per 1/1, foglio 129, particella 1609, subalterno 15, scheda catastale del . . . , indirizzo via del Gazzato, 20, piano S1-T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria A/10, classe 3, consistenza 5, superficie 139, rendita € 2.060,92 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> con sede in C.F.: Proprietà per 1/1.. foglio 129, particella 1609, subalterno 16, scheda catastale . . . , indirizzo via del Gazzato, 20, piano T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/2, classe 10, consistenza 26, superficie 32, rendita € 68.48



Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 323.603,51 €
--------	---



Lotto: 7 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

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

Cfr. relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

Cfr. relazione notarile.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Venezia, località Mestre, via del Gazzato civico. 20. In particolare trattasi di un immobile ad uso ufficio di un piano fuori terra, con un piano interrato e magazzino annesso rustico al piano terra. Via del Gazzato è posta in zona semicentrale rispetto a Mestre. La zona è caratterizzata sul margine est (separata dalla tangenziale di Mestre) da insediamenti commerciali, direzionali ed artigianali, ad ovest da unità ad uso residenziale (zona Cipressina). Da via del Gazzato è facilmente raggiungibile il centro di Mestre, anche con l'ausilio di mezzi pubblici (fermate in via Castellana), mentre dalla Tangenziale di Mestre si può facilmente muoversi in direzione Trieste o Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/artigianale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ospedali (buono), centri commerciali (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/artigianale/commerciale

Importanti centri limitrofi: centro storico di Mestre e Venezia Città Antica.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: mezzi di trasporto (presenti in via castellana) 800

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 17) e magazzino annesso rustico (sub. 18).

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 20

Il lotto comprende la quota proporzionale in millesimale di: sub. 26 scoperto ed area parcheggi; sub. 28 cabina Enel; mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico.

Quota e tipologia del diritto



1000/1000 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: . con sede ir C.F.: Proprietà per 1/1, foglio 129, particella 1609, subalterno 17, scheda catastale _____ del _____ indirizzo via del Gazzato, 20, piano S1-T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria A/10, classe 3, consistenza 4, superficie 146, rendita € 1648.74

Derivante da: VARIAZIONE del _____ protocollo n. _____ in atti dal _____ DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- ULTIMAZIONE DI FABBR (n. _____)

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 10, a est con il sub. 29, a sud con il sub. 18 a ovest con il sub. 15 e 23.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: con sede in C.F.: Proprietà per 1/1., foglio 129, particella 1609, subalterno 18, scheda catastale _____ , indirizzo via del Gazzato, 20, piano T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/2, classe 10, consistenza 26, superficie 32, rendita € 68.48

Derivante da: VARIAZIONE del _____ protocollo n. _____ in atti dal _____ DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- ULTIMAZIONE DI FABBR (n. _____)

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 17 a sud con il sub. 26 e 24, a est con il sub. 17, e 30 a ovest con il sub. 16 e 24

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete divisoria tra sub. 17 e 18 di fatto non è stata realizzata.

Regularizzabili mediante: variazione catastale

docfa: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale note.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE,

Pag. 83

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica:

Intestazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE, COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: variante

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COPSTRUZIONE CABINA ENEL, NICCHIA PER IMPIANTI ELETTRICI E NICCHIA PER CONTATORI GAS

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE NON COSTRUZIONE UNITA' RESIDENZIALE

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche interne, forometriche, soppalchi e traslazione superficie commerciale

Oggetto: variante

Numero pratica:

Intestazione

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE, COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: del

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: lavori di completamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

NOTE: la SCIA è in essere, la scadenza per la realizzazione delle opere di completamento è di anni tre a decorrere dal 24/05/2019.



4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete divisoria non è compresa tra le opere previste in SCIA, la stessa doveva essere completata con i precedenti atti autorizzativi.

Regularizzabili mediante: C.I.L.A.

C.I.L.A.: € 2.700,00

Oneri Totali: € 2.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Il sopralco è soggetto alle prescrizioni dell'arti 4.1.3 lett. b NTSA.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	Zona Produttiva D8.a
Norme tecniche di attuazione:	Cfr. allegato certificato destinazione urbanistica.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Cfr. allegato atto d'obbligo e in particolare art. 7.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Unità ufficio (sub. 17) e magazzino annesso rustico (sub. 18)

Trattasi di un ufficio (sub. 17) con ingresso dal piano terra e piano interrato composto da magazzino e servizi igienici oltre magazzino (sub. 18) direttamente comunicante con l'ufficio. I pavimenti sono in gres e



le pareti sono finite al civile. l'impianto di climatizzazione è autonomo. Sono ancora da realizzare i soppalchi con le relative scale d'accesso, la parete divisoria tra ufficio (sub. 17) e magazzino annesso rustico (sub. 18), la passerella di accesso al sub. 18 dall'ingresso sud (opere previste in SCIA cfr. paragrafo conformità edilizia).

L'area scoperta sub. 26 è gravata di servitù di passaggio e impianti a favore del mappale 1627 (servitù da costituirsi - cfr. Lotto 2) e a favore del sub. 28 (cabina enel).

SUPERFICI UTILI			
LOCALE	ALTEZZA UTILE	SUPERFICIE (m ²)	VOLUME (m ³)
spazio direzionale p. terra (sub. 17)	5.58	47.60	265.61
piano int. (sub. 17) magazzini	2.75	74.49	204.85
piano int. (sub. 17) w.c. e antibagno	2.75	8.15	22.41
annesso rustico p. terra (sub. 18)	5.58	26.30	146.75
totali		156.54	492.87
area scoperta (sub. 18)	13.14		
Nota: le superfici sono quelle legittimate - le altezze sono da intendersi medie			

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **178,00**

È posto al piano: interrato, terra e primo ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da m 2.75 a m 5.58 (altezze medie)

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in sufficiente stato manutentivo tenuto conto delle opere da completare (cfr. documentazione fotografica)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza commerciale dell'immobile è determinata in base a quanto stabilito dal DPR 138/98 e s.m.i.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie commerciale sub. 17 e 18	sup lorda di pavimento	0	178,00	1,00	178,00	€ 1.726,24
			178,00		178,00	



Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Immobile dichiarato agibile.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 17) e magazzino annesso rustico (sub. 18)

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), via Gazzato 20 Libero

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:

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro _____; Derivante da:
Verbale pignoramento immobili; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data
_____ ai nn. _____ iscritto/trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____

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:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO -
MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; Derivante da:
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00;
Importo capitale: € 3.600.000,00; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data _____; ai
nn. _____; Iscritto/trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____

6.2.2 Pignoramenti:



Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

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: 360

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 384.50.

Millesimi di proprietà: sub. 17 millesimi 47.873 sub. 18 millesimi 17.059

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Il piano interrato non è accessibile (presenza scala)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'immobile risulta locato, la stima viene eseguita con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

8.2.2 Fonti di informazione:

.

8.3.3 Valutazione corpi:

Unità ufficio (sub. 17) e magazzino annesso rustico (sub. 18). Uffici e studi privati [A10]

Altro Metodo di Valorizzazione.

STIMA ANALITICA CAPITALIZZAZIONE REDDITO

saggio "r" medio unità direzionali / commerciali	5.0%	saggio capitalizzazione corretto "r"	4.660%
--	------	---	---------------



Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$	-0.11	immobile in posizione semi centrale
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	$\pm 0,28 \%$	-0.14	presenti in zona Cipressina
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	$\pm 0,18 \%$	0	non valutabile
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	$\pm 0,08 \%$	0.04	la zona presenta poco verde pubblico
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	$\pm 0,06 \%$	-0.06	l'area scoperta in buona parte è a verde
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	$\pm 0,36 \%$	0.15	nessuna panoramicità di pregio
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	$\pm 0,20 \%$	-0.1	area libera da altri edifici
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	$\pm 0,08 \%$	0	il fabbricato è posto in parte sotto il piano di campagna e in parte a livello piano campagna
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	$\pm 0,06 \%$	0.06	superficie accessoria elevata rispetto a superficie principale
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	$\pm 0,16 \%$	0.02	discrete finiture impianti funzionanti classe energetica B
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	$\pm 0,12 \%$	-0.1	immobile di recente costruzione
	12)	Età dell'edificio.	$\pm 0,10 \%$	-0.1	immobile di recente co-



					struzione
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	0	non valutabile
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	0	non possibile
condizione migliore - peggiore +				-0.340	

reddito lordo annuo		€ 19,800.00
reddito mensile lordo		€ 1,650.00
spese gestione e imposte	25%	€ 412.50
reddito netto mensile stimato "Bf"		€ 1,237.50
reddito netto annuale stimato "Bf"		€ 14,850.00

probabile valore di mercato - Bf/r	€ 14,850.00	=	€ 318,669.53	valore porzione locata
	4.660%		m2	185
valore locativo lordo annuale m ²	€ 80.27	valore a m2 comm. Immob. Locato	€	1,722.50
sup. commerciale m ² sub. 17 e 18	178			
Valore sub. 17 e 18	€ 306,611.76			
a dedurre opere da realizzare (parete tra sub. 17 e 18. Passerella ingresso sub. 18 lato sud - scale soppalchi - verifica impianti e rilascio conformità.	€ 25,000.00			
Valore sub. 17 e 18 arrotondato	€ 282,000.00			non sono computati i soppalchi da realizzare

Il valore complessivo è stato ricavato applicando il valore a m² commerciale locato all'intera superficie commerciale del sub. 21 e 22

valori OMI 2 semestre 2020							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1700	2200	L	7	10	L



Uffici	Normale	0	0		5,5	7	L
--------	---------	---	---	--	-----	---	---

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie commerciale sub. 17 e 18	178,00	€ 1.726,24	€ 307.270,72
Valore corpo			€ 282.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 282.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 282.000,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità ufficio (sub. 17) e magazzino annesso rustico (sub. 18)	Uffici e studi privati [A10]	178,00	€ 282.000,00	€ 282.000,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 28.200,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 384,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.400,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Unità ufficio (sub. 17) e magazzino annesso rustico (sub. 18)

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00



Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 249.686,50

8 bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 17) e magazzino annesso rustico (sub. 18)****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: assente.

Note Indice di prestazione energetica: Immobile ancora privo di agibilità

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 8

allegato 1 trascrizione atto d'obbligo 2007.

allegato 1.1 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia area parcheggio.

allegato 2 servitù a favore del Comune di Venezia mapp 1626.

allegato 2.1 servitù parcheggio e passaggio a carico mapp. 1626.

allegato 3 servitù di passaggio cabina elettrica a carico sub. 26.

allegato 4 servitù elettrodotto cabina enel sub. 28.

allegato 4.1 Servitù inamovibile di elettrodotto a carico sub. 26 - 28.

allegato 5 comunicazione Comune di Venezia Oneri lotti 3-4-5-6-7.

allegato 6 PLANIMETRIA 129-1609-28.

allegato 6.1 visura 129-1609-28.

allegato 6.2 visura me-8-1609-28.

allegato 7 visura 129-8-1626.

allegato 7.1 visura me-8-1626.

allegato 8 visura 129-1609-26 (area urbana).

allegato 8.1 visura me-8-1609-26 (area urbana).

LOTTO N. 7

allegato G.1 estratto mappa 129-1609.

allegato G.1.2 visura 129-1609-17.

allegato G.1.3 visura 129-1609-18.

allegato G.1.4 visura me-8-1609-17.

allegato G.1.5 visura me-8-1609-18.

allegato G.1.6 PLANIMETRIA 129-1609-17.

allegato G.1.7 PLANIMETRIA 129-1609-18.

allegato G.1.8 elaborato planimetrico 129-1609.

allegato G.1.9 elenco sub. 129-1609.



allegato G.2 certificato destinazione urbanistica.
 allegato G.3 DIA _____
 allegato G.3.1 Perm. Costr.
 allegato G.3.2 Perm. Costr. _____
 Allegato G.3.4 Perm. Costr. n. _____
 allegato G.3.5 Perm. Costr. n. _____
 allegato G.3.6 CIA _____ opere completamento grafici.
 allegato G.3.7 SCIA _____ opere di completamento.
 allegato G.3.8 SCIA _____ completamento opere interne.
 allegato G.4 Titolo acquisto terreno.
 allegato G.5 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia.
 allegato G.6 Comunicazione Amministratore.
 allegato G.6.1 Regolamento condominio Me.ga.
 allegato G.6.2 situazione contabile.
 allegato G.6.3 tabella A millesimi corretta.
 allegato G.7 documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'immobile è un bene strumentale quindi la vendita è soggetta ad i.v.a.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	7 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Unità ufficio (sub. 17) e magazzino annesso rustico (sub. 18): 1000/1000 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Unità ufficio (sub. 17) e magazzino annesso rustico (sub. 18): <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> .. con sede in C.F.: Proprietà per 1/1, foglio 129, particella 1609, subalterno 17, scheda catastale del _____, indirizzo via del Gazzato, 20, piano S1-T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria A/10, classe 3, consistenza 4, superficie 146, rendita € 1648.74 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> con sede in C.F.: Proprietà per 1/1., foglio 129, particella 1609, subalterno 18, scheda catastale _____, indirizzo via del Gazzato, 20, piano T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria C/2, classe 10, consistenza 26, superficie 32, rendita € 68.48
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 249.686,50€



Lotto: 8 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico

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

Cfr. relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

Cfr. relazione notarile.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Venezia, località Mestre, via del Gazzato civico. 20. In particolare trattasi di un immobile ad uso ufficio di un piano fuori terra, con un piano interrato e magazzino annesso rustico al piano terra. Via del Gazzato è posta in zona semicentrale rispetto a Mestre. La zona è caratterizzata sul margine est (separata dalla tangenziale di Mestre) da insediamenti commerciali, direzionali ed artigianali, ad ovest da unità ad uso residenziale (zona Cipressina). Da via del Gazzato è facilmente raggiungibile il centro di Mestre, anche con l'ausilio di mezzi pubblici (fermate in via Castellana), mentre dalla Tangenziale di Mestre si può facilmente muoversi in direzione Trieste o Milano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/artigianale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ospedali (buono), centri commerciali (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/artigianale/commerciale

Importanti centri limitrofi: centro storico di Mestre e Venezia Città Antica.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: mezzi di trasporto (presenti in via castellana) 800

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 29) e magazzino annesso rustico (sub. 30) in corso di costruzione.

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Gazzato 20



Il lotto comprende la quota proporzionale in millesimale di: sub. 26 scoperto ed area parcheggi;
sub. 28 cabina Enel; mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di · Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: con sede in C.F.: Proprietà per 1/1, foglio
129, particella 1609, subalterno 29, indirizzo via del Gazzato, 20, piano S1-T, comune Comune
di VENEZIA (Codice: L736), categoria in corso di costruz.

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del protocollo n.) in
atti dal UFFICIO- IN CORSO DI COSTRUZIONE (n.

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 10, a est con il sub. 21, a sud con il sub. 30 a ovest
con il sub. 17.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: con sede in C.F.: Proprietà per 1/1., foglio
129, particella 1609, subalterno 30, indirizzo via del Gazzato, 20, piano T, Comune di VENEZIA
(Codice: L736), categoria in corso di costruz.

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del protocollo n. 1 in
atti dal MAGAZZINO- IN CORSO DI COSTRUZIONE (n.

Confini: L'immobile confina a nord con il sub. 29 a sud con il sub. 25 e 26, a est con il sub. 122 e
30 a ovest con il sub. 25 e 18

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2000, 2001

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE,
COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE,



COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: variante

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COPSTRUZIONE CABINA ENEL, NICCHIA PER IMPIANTI ELETTRICI E NICCHIA PER CONTATORI GAS

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE NON COSTRUZIONE UNITA' RESIDENZIALE

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche interne, forometriche, soppalchi e traslazione superficie commerciale

Oggetto: variante

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO USO DIREZIONALE, COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: _____ del _____

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: lavori di completamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data _____ al n. di prot. _____

NOTE: la SCIA è in essere, la scadenza per la realizzazione delle opere di completamento è di anni tre a decorrere dal 24/05/2019.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete divisoria non è compresa tra le opere previste in SCIA, la stessa doveva essere completata con i precedenti atti autorizzativi.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A.

C.I.L.A.: € 2.700,00

Oneri Totali: € 2.700,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: la SCIA è in essere, la scadenza per la realizzazione delle opere di completamento è di anni tre a decorrere dal 24/05/2019. A fine lavori andrà presentata la SCIA per l'agibilità.

Sono ancora da realizzare i soppalchi con le relative scale d'accesso, la parete divisoria tra ufficio (sub. 29) e magazzino annesso rustico (sub. 30), la passerella di accesso al sub. 18 dall'ingresso sud. La parete divisoria non è compresa tra le opere previste in SCIA, la stessa doveva essere completata con i precedenti atti autorizzativi.

Il soppalco è soggetto alle prescrizioni dell'arti 4.1.3 lett. b NTSA.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	Zona Produttiva D8.a
Norme tecniche di attuazione:	Cfr. allegato certificato destinazione urbanistica.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Cfr. allegato atto d'obbligo e in particolare art. 7.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Unità ufficio (sub. 29) e magazzino annesso rustico (sub. 30) in corso di costruzione

Trattasi di un ufficio (sub. 29) con ingresso dal piano terra e piano interrato composto da magazzino e servizi igienici oltre magazzino (sub. 30) direttamente comunicante con l'ufficio. I pavimenti sono in gres e le pareti sono finite al civile. L'impianto di climatizzazione è autonomo. Sono ancora da realizzare i soppalchi con le relative scale d'accesso, la parete divisoria tra ufficio (sub. 29) e magazzino annesso



rustico (sub. 30), la passerella di accesso al sub. 18 dall'ingresso sud (opere previste in SCIA cfr. paragrafo conformità edilizia).

L'area scoperta sub. 26 è gravata di servitù di passaggio e impianti a favore del mappale 1627 (servitù da costituirsi - cfr. Lotto 2) e a favore del sub. 28 (cabina enel).

SUPERFICI UTILI			
LOCALE	ALTEZZA UTILE	SUPERFICIE (m ²)	VOLUME (m ³)
spazio direzionale p. terra (sub. 29)	5.58	47.60	265.61
piano int. (sub. 29) magazzini	2.75	78.37	215.52
piano int. (sub. 29) w.c. e antibagno	2.75	8.15	22.41
annesso rustico p. terra (sub. 30)	5.58	26.30	146.75
totali		160.42	503.54
area scoperta (sub. 30)	9.89		
Nota: le superfici sono quelle legittimate - le altezze sono da intendersi medie			

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **178,00**

È posto al piano: interrato, terra e primo ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da m 2.75 a m 5.58 (altezze medie)

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in sufficiente stato manutentivo tenuto conto delle opere da completare (cfr. documentazione fotografica)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza commerciale dell'immobile è determinata in base a quanto stabilito dal DPR 138/98 e s.m.i.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie commerciale sub. 17 e 18	sup lorda di pavimento	0	178,00	1,00	178,00	€ 1.726,24
			178,00		178,00	



Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Immobile dichiarato agibile.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 29) e magazzino annesso rustico (sub. 30) - in corso di costruzione

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), via Gazzato 20 **Libero**

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:

A favore della massa dei creditori MARTE SPV SRL contro .; Derivante da:
Verbale pignoramento immobili ; A rogito di CORTE D'APPELLO VENEZIA - UNEP in data
. . . ai nn. . iscritto/trascritto a . in data . ai nn.

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:

Nessuna.



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

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SANTO STEFANO - CREDITO COOPERATIVO - MARTELLAGO - VENEZIA, SOCIETA' COOPERATIVA contrc ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di CALLEGARO ROBERTO in data 5 ai nn. : Iscritto/trascritto a in data ai nn.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

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: 360

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 384.25.

Millesimi di proprietà: sub. 29 millesimi 47.873 sub. 30 millesimi 17.013.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Il piano interrato non è accessibili (presenza scala).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'immobile risulta locato, la stima viene eseguita con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

8.2.2 Fonti di informazione:

.

8.3.3 Valutazione corpi:

Unità ufficio (sub. 29) e magazzino annesso rustico (sub. 30) in corso di costruzione. Uffici e studi privati [A10]

Altro Metodo di Valorizzazione.

STIMA ANALITICA CAPITALIZZAZIONE REDDITO

saggio "r" medio unità direzionali / commerciali	5.0%	saggio capitalizzazio- ne corretto "r"	4.660%
--	------	---	---------------

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	-0.11	immobile in posizione semi centrale
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	-0.14	presenti in zona Cipressina
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	0	non valutabile
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	0.04	la zona presenta poco verde pubblico
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	-0.06	l'area scoperta in buona parte è a verde
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	0.15	nessuna panoramicità di pregio
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	± 0,20 %	-0.1	area libera da altri edifici
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	0	il fabbricato è posto in parte sotto il piano di campagne e in parte a



					livello piano campagna
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	0.06	superficie accessoria elevata rispetto a superficie principale
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	0.02	discrete finiture impianti funzionanti classe energetica B
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	-0.1	immobile idi recente costruzione
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %	-0.1	immobile idi recente costruzione
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	0	non valutabile
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	0	non possibile
condizione migliore - peggiore +				-0.340	

reddito lordo annuo		€	19,800.00		
reddito mensile lordo		€	1,650.00		
spese gestione e imposte	25%	€	412.50		
reddito netto mensile stimato "Bf"		€	1,237.50		
reddito netto annuale stimato "Bf"		€	14,850.00		
probabile valore di mercato - Bf/r		€	14,850.00	=	€ 318,669.53 valore porzione locata
			4.660%		m2 185
valore locativo lordo annuale m ²		€	80.27		valore a m2 comm. Immob. Locato € 1,722.54
sup. commerciale m ² sub. 29 e 30			178		non sono computati i soppalchi da realizzare



Valore sub. 29 e 30 arrotondato	€	306,611.76					
a dedurre opere da realizzare (parete tra sub. 29 e 30. Passerella ingresso sub. 30 lato sud - scale soppalchi - verifica impianti e rilascio conformità.		€ 25,000.00					
Valore sub. 29 e 30 arrotondato	€	282,000.00					
Il valore complessivo è stato ricavato applicando il valore a m ² commerciale locato all'intera superficie commerciale del sub. 21 e 22							
valori OMI 2 semestre 2020							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1700	2200	L	7	10	L
Uffici	Normale	0	0		5,5	7	L

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
superficie commerciale sub. 17 e 18	178,00	€ 1.726,24	€ 307.270,72
Valore corpo			€ 282.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 282.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 282.000,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità ufficio (sub. 29) e magazzino annesso rustico (sub. 30) in corso di costruzione	Uffici e studi privati [A10]	178,00	€ 282.000,00	€ 282.000,00



8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 28.200,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 384,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Unità ufficio (sub. 29) e magazzino annesso rustico (sub. 30) - in corso di costruzione

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 250.386,75**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unità ufficio (sub. 29) e magazzino annesso rustico (sub. 30) in corso di costruzione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: assente.

Note Indice di prestazione energetica: Immobile ancora privo di agibilità.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 8



allegato 1 trascrizione atto d'obbligo 2007.
 allegato 1.1 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia area parcheggio.
 allegato 2 servitù a favore del Comune di Venezia mapp 1626.
 allegato 2.1 servitù parcheggio e passaggio a carico mapp. 1626.
 allegato 3 servitù di passaggio cabina elettrica a carico sub. 26.
 allegato 4 servitù elettrodotto cabina enel sub. 28.
 allegato 4.1 Servitù inamovibile di elettrodotto a carico sub. 26 - 28.
 allegato 5 comunicazione Comune di Venezia Oneri lotti 3-4-5-6-7.
 allegato 6 PLANIMETRIA 129-1609-28.
 allegato 6.1 visura 129-1609-28.
 allegato 6.2 visura me-8-1609-28.
 allegato 7 visura 129-8-1626.
 allegato 7.1 visura me-8-1626.
 allegato 8 visura 129-1609-26 (area urbana).
 allegato 8.1 visura me-8-1609-26 (area urbana).
 LOTTO N. 8
 allegato H.1 estratto mappa 129-1609.
 allegato H.1.2 visura 129-1609-29.
 allegato H.1.3 visura 129-1609-30.
 allegato H.1.4 visura me-8-1609-29.
 allegato H.1.5 visura me-8-1609-30.
 allegato H.1.6 elaborato planimetrico 129-1609.
 allegato H.1.7 elenco sub. 129-1609.
 allegato H.1.8 planimetria sub. 23-30.
 allegato H.2 certificato destinazione urbanistica.
 allegato H.2.1 DIA
 allegato H.2.2 Perm. Costr.
 allegato H.2.3 Perm. Costr.
 allegato H.2.4 Perm. Costr. n.
 allegato H.2.5 Perm. Costr. n.
 allegato H.2.6 CIA opere completamento grafici.
 allegato H.2.7 SCIA opere di completamento.
 allegato H.2.8 SCIA completamento opere inter..
 allegato H.3 Atto unilaterale d'obbligo Comune di Venezia.
 allegato H.4 Titolo acquisto terreno.
 allegato H.5 Comunicazione Amministratore.
 allegato H.5.1 Regolamento condominio Me.ga.
 allegato H.5.2 situazione contabile.
 allegato H.5.3 tabella A millesimi corretta.
 allegato H.6 documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'immobile è un bene strumentale quindi la vendita è soggetta ad i.v.a.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta



Lotto	8 - Unità ufficio con annesso rustico oltre quota millesimale del sub. 26 scoperto, sub. 28 cabina Enel - mappale 1626 area parcheggio ad uso pubblico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Unità ufficio (sub. 29) e magazzino annesso rustico (sub. 30) in corso di costruzione: 1000/1000 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Unità ufficio (sub. 29) e magazzino annesso rustico (sub. 30) in corso di costruzione: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : . con sede in C.F.: Proprietà per 1/1, foglio 129, particella 1609, subalterno 29, indirizzo via del Gazzato, 20, piano S1-T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria in corso di costruz. <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : con sede in C.F.: Proprietà per 1/1., foglio 129, particella 1609, subalterno 30, indirizzo via del Gazzato, 20, piano T, Comune di VENEZIA (Codice: L736), categoria in corso di costruz.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 250.386,75€

Data generazione:
16-09-2021 10:09

L'Esperto alla stima
Mauro Calandra

