

Riassunto Perizia

Lotto 001

Bene: via Marmolada snc - San Dona' Di Piave (VE) - 30027

Identificativo Lotto: 001 —ufficio

Corpo ufficio: via Marmolada snc

Quota e tipologia del diritto

_____ —Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Residenza: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

_pignoramento a favore di _____ contro _____; derivante da: pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/03/2024 ai nn. 1095 trascritto a Venezia in data 13/03/2024 ai nn. 8319/6865;

_ipoteca legale annotata a favore di _____ contro _____; derivante da: ipoteca legale; importo ipoteca: € 238.656,34; importo capitale: € 119.328,17; a rogito di _____ in data 23/06/2015 ai nn. 561/11915; trascritto a Venezia in data 25/06/2015 ai nn. 17705/2876; note: relativamente al sub. 36

_ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____; derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 25.000,00; importo capitale: € 20.284,31; a rogito di Tribunale di Venezia in data 23/11/2015 ai nn. 6475/2015; trascritto a Venezia in data 14/12/2015 ai nn. 35252/5914

_ipoteca della riscossione annotata a favore di _____ contro _____; derivante da: ipoteca conc. amministrativa/riscossione; importo ipoteca: € 170.459,90; importo capitale: € 85.229,95; a rogito di _____ in data 02/08/2016 ai nn. 941/11916; trascritto a Venezia in data 12/08/2016 ai nn. 27282/4886

Valore lotto:

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

€185.600,00

Lotto 002**Bene:** via Marmolada snc - San Dona' Di Piave (VE) - 30027**Identificativo Lotto:** 002 —deposito | magazzino**Corpo deposito | magazzino:** via Marmolada snc**Quota e tipologia del diritto**

: _____ —Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: _____, _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

_pignoramento a favore di _____ contro _____; derivante da: pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/03/2024 ai nn. 1095 trascritto a Venezia in data 13/03/2024 ai nn. 8319/6865;

_ipoteca legale annotata a favore di _____ contro _____; derivante da: ipoteca legale; importo ipoteca: € 238.656,34; importo capitale: € 119.328,17; a rogito di _____ in data 23/06/2015 ai nn. 561/11915; trascritto a Venezia in data 25/06/2015 ai nn. 17705/2876; note: relativamente al sub. 36

_ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____; derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 25.000,00; importo capitale: € 20.284,31; a rogito di Tribunale di Venezia in data 23/11/2015 ai nn. 6475/2015; trascritto a Venezia in data 14/12/2015 ai nn. 35252/5914

_ipoteca della riscossione annotata a favore di _____ contro _____; derivante da: ipoteca conc. amministrativa/riscossione; importo ipoteca: € 170.459,90; importo capitale: € 85.229,95; a rogito di Equitalia Servizi di riscossione S.p.A. in data 02/08/2016 ai nn. 941/11916; trascritto a Venezia in data 12/08/2016 ai nn. 27282/4886

Valore lotto:

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

€ 107.400,00

Sommario

_Lotto 001

_quesito	1	—pag. 9	_ nulla da segnalare;
_quesito	2	—pag. 9	_ l'esecutata è _____ c.f.: Piena proprietà
_quesito	3	—pag. 9	_ il bene immobiliare è così censito Lotto 001 _ufficio San Donà di Piave —Ve, via Marmolada snc <u>Dati identificativi catastali:</u> foglio 30 , particella 290 , subalterno 36 , indirizzo via Marmolada snc , piano 1—2 , Comune di San Donà di Piave , categoria A/10 , classe 4 , consistenza 13 vani , superficie 356 mq , rendita € 3.491,25
_quesito	4	—pag. 10	_ Concessione Edilizia n. 369/1995 Intestazione: Olimpia s.r.l.; 6^ Variante al Permesso di Costruire n. 369/1995 Intestazione: Olimpia s.r.l.; CILA n. 03920320276-14032018-1621 Intestazione: B.I.C.E. s.r.l.
_quesito	5	—pag. 14	_ il bene oggetto della presente procedura risulta, alla data del sopralluogo, occupato da affittuario;
_quesito	6	—pag. 15	_ le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € 2.821,00 ;
_quesito	7	—pag. 16	_ vi è costituzione di condominio; risultano spese insolute relative all'ultimo biennio pari ad € 12.624,04 ;
_quesito	8	—pag. 17	_ ufficio — € 185.600,00 ;
_quesito	9	—pag. 18	_ il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;
_quesito	10	—pag. 18	_ si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
_quesito	11	—pag. 19	_ la vendita è soggetta ad I.V.A.;
_quesito	12	—pag. 19	_ schema identificativo dei beni.

Sommaro

_Lotto 002

_quesito	1	—pag. 20	_ nulla da segnalare;
_quesito	2	—pag. 20	_l'esecutata è ; c.f.: (_____ Piena proprietà
_quesito	3	—pag. 20	_ il bene immobiliare è così censito Lotto 002 _deposito magazzino San Donà di Piave —Ve, via Marmolada snc <u>Dati identificativi catastali:</u> foglio 30 , particella 290 , subalterno 39 , indirizzo via Marmolada snc , piano T , Comune di San Donà di Piave , categoria C/2 , classe 5 , consistenza 232 mq , superficie 251 mq , rendita € 275,58
_quesito	4	—pag. 21	_Concessione Edilizia n. 369/1995 Intestazione: Olimpia s.r.l.; 6^ Variante al Permesso di Costruire n. 369/1995 Intestazione: Olimpia s.r.l.; Autorizzazione Edilizia n. 28384/31579 Intestazione: Olimpia s.r.l.;
_quesito	5	—pag. 25	_ il bene oggetto della presente procedura risulta libero;
_quesito	6	—pag. 26	_le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a € 1.534,00 ;
_quesito	7	—pag. 27	_vi è costituzione di condominio; risultano spese insolute relative all'ultimo biennio pari ad € 3.392,94 ;
_quesito	8	—pag. 27	_deposito magazzino — € 107.400,00 ;
_quesito	9	—pag. 29	_il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;
_quesito	10	—pag. 29	_si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
_quesito	11	—pag. 29	_la vendita è soggetta ad I.V.A.;
_quesito	12	—pag. 29	_schema identificativo dei beni.

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 insolite, 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

Il sottoscritto arch. Bruno Barillà:

- _in data 04/06/2024 veniva nominato stimatore dei beni appresi alla E.I. 58/2024;
- _in data 07/06/2024 prestava il Giuramento di rito;
- _in data 21/06/2024 eseguiva visura camerale;
- _in data 28/06/2024, richiedeva, tramite portale *Impresainungiorno*, al comune di San Donà di Piave, Ufficio Urbanistica, il Certificato di Destinazione Urbanistica;
- _in data 28/06/2024 richiedeva, tramite portale *Impresainungiorno*, al comune di San Donà di Piave, Ufficio Edilizia Privata, copia delle pratiche edilizie;
- _in data 21/06/2024 richiedeva, a mezzo mailpec, all'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, copie di eventuali contratti di locazione;
- _in data 08/07/2024 riceveva, a mezzo mailpec, dal comune di San Donà di Piave, Ufficio Urbanistica, il Certificato di Destinazione Urbanistica;
- _in data 09/07/2024 riceveva, a mezzo mailpec, dal comune di San Donà di Piave, Ufficio Edilizia Privata, risposta in merito alle pratiche edilizie;
- _in data 25/06/2024 riceveva, a mezzo mailpec, dall'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave la documentazione relativa ai contratti di locazione;
- _in data 03/09/2024 richiedeva, a mezzo mail, all'amministratore condominiale, le informazioni relative alle spese condominiali;
- _in data 10/09/2024 riceveva, a mezzo mail, dall'amministratore condominiale le informazioni relative alle spese condominiali richieste;
- _in data 27/09/2024 effettuava i sopralluoghi presso i beni oggetto di stima.

Beni in San Dona' Di Piave (VE)

Località/Frazione
via Marmolada snc

Lotto: 001 _ufficio

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

Codice fiscale:

Residenza:

[vedi all.ti A]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare, con destinazione d'uso ad ufficio, sita al primo piano del complesso immobiliare commerciale e artigianale denominato "Centro Olimpia". Il compendio, che si trova nella zona nord-ovest del comune di San Donà di Piave, prospetta su via Noventa —SP83, asse viabilistico di collegamento con il comune di Noventa di Piave. La zona su cui sorge il complesso è urbanisticamente caratterizzata dalla presenza di altre attività commerciali, direzionali ed artigianali oltre che da aree residenziali consolidate.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: ufficio

uffici e studi privati [A10] sito in via Marmolada snc

Quota e tipologia del diritto

1 — Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

[vedi all.ti B—C]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

con sede _____, CF: _____

foglio 30, particella 290, subalterno 36, indirizzo via **Marmolada snc**, piano 1-2, comune **San Donà di Piave**, categoria **A/10**, classe 4, consistenza **13 vani**, superficie **356 mq**, rendita **€ 3.491,25**

Derivante da:

FRAZIONAMENTO del 16/03/1999 in atti dal 16/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. C00560.1/1999)

Confini:

il mapp. 290 confina, da nord in senso orario, con i mapp. 419, via Noventa, 189 e 273
[vedi all.ti B—C]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

con sede : _____, CF: _____

foglio 30, particella 290, subalterno 73, indirizzo via **Marmolada snc**, piano T, comune **San Donà di Piave**, categoria **b.c.n.c.**

Ulteriori informazioni:

area cortilizia

note: _____ il presente subalterno è indicato nell'elenco dei subalterni come bene comune non censibile al sub. 36 anche se tale subalterno accede dal mapp. 419. Il sub. 36, invece, dovrebbe avere come beni comuni non censibili i subb. 4 e 5 corrispondenti ai vani scala e disimpegni da cui si accede al bene stesso. Il mapp. 419, creato con frazionamento dello scoperto del 17/04/2007 n. VE0124590, inoltre, risulta in proprietà a Banca Intesa San Paolo [vedi all.ti B/12—B/13].

Si rileva, pertanto, che l'elenco subalterni non è aggiornato / corretto

[vedi all.ti B—C]

Irregolarità e Spese:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare non corrisponde al distributivo interno verificato dal sottoscritto in fase di sopralluogo. Agli atti l'u.i. è rappresentata come un open—space mentre, invece, è suddivisa in più vani.

Regularizzabili mediante: aggiornamento con pratica DOCFA

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 369/95

Intestazione: Società Olimpia s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale ed artigianale
Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 08/09/1995
 Rilascio in data 17/10/1996 al n. di prot. 28163/32759

Numero pratica: 6^ variante al P.C. n. 369/95
Intestazione: Società Olimpia s.r.l.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: 6^ variante alla P.C. n. 369/95 _edificio ad uso artigianale e commerciale
Oggetto: variante
 Presentazione in data 13/01/1999
 Rilascio in data 25/03/1999 al n. di prot. 913/10372
 Agibilità in data 21/04/1999 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 03920320276-14032018-1621
 Intestazione: B.I.C.E. s.r.l.
 Tipo pratica: C.I.L.A.
 Note tipo pratica: parzialmente in sanatoria,
 Per lavori: modifiche, parzialmente in sanatoria, al distributivo interno di una u.i. ad uso direzionale al p.1°
 Presentazione in data 20/03/2018 al n. di prot. 0063599
note: _____ chiusura positiva dell'iter della pratica del 21/03/2018.
 La copia conforme della presente pratica edilizia è stata fornita allo scrivente dal locatario del bene immobile, dall'intestatario della pratica stessa.

4.1.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di un servizio igienico, composto da un antibagno e un locale bagno, nell'angolo nord—est dell'immobile, all'interno di 2 vani denominati, nella planimetria allegata all'ultimo stato legittimante (C.I.L.A. prot. 0063599 del 20-03-2018), disimpegno e ripostiglio; mancanza di alcune partizioni murarie a definizione di disimpegni e ripostigli.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria previa ottenimento di autorizzazione allo scarico

pratica di richiesta di autorizzazione allo scarico: € 500,00
 pratica edilizia in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

4.1.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	_P.A.T. approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 03/05/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 51 del 03/05/2013 è stata pubblicata sul BUR n. 42 del 17/05/2013; _P.R.G. (approvato con D.G.R. n° 3333/1977) e oggetto di
---	---

	Variante Generale (approvata con D.G.R. n° 3682/05 e con D.G.R. n° 261/07) ha assunto valore di P.I.; _Variante Generale n. 24 al P.I., approvata con D.C.C. n. 78 del 05/10/2022 ed efficace a far data dal 23/12/2022 (strumento vigente)
Zona omogenea:	D1.2
Norme tecniche di attuazione:	Variante Generale n. 24 al Piano degli Interventi, approvata con D.C.C. n. 78 del 05/10/2022 ed efficace a far data dal 23/12/2022, assume valore di Piano degli - Ambito avente classe di compatibilità geologica: Terreni idonei a condizione "A". La disciplina urbanistica, relativa alle suddette destinazioni, è contenuta nelle Norme Tecniche Operative allegate al P.I. vigente; _1° aggiornamento del PGRA del distretto idrografico delle Alpi Orientali, approvato con DPCM del 01/12/2022 (pubblicato in G.U.R.I. n. 31 del 07/02/2023), l'area è classificata come segue: Carta della Pericolosità idraulica: "P1"; Carta del Rischio idraulico: "R2"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

[vedi all.ti D—E]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Ufficio

l'unità immobiliare appresa alla presente procedura esecutiva si trova al primo piano del centro commerciale | direzionale | produttivo denominato "Centro Olimpia" sito a san Donà di Piave _Ve, via Marmolada —via Giobatta dall'Armi. 37.

Si tratta di un'unità a destinazione d'uso ad ufficio che insiste nella zona nord—ovest del complesso edilizio e che si compone di: uno spazio ingresso—attesa, n. 6 uffici, n. 3 archivi, n. 4 disimpegni, un ripostiglio, un vano tecnico e n. 2 blocchi servizi igienici, uno costituito da un antibagno e n. 3 wc (di cui uno a norma per disabili) ed uno composta da antibagno e wc.

Quest'ultimo servizio igienico, nella pianta allegata all'ultimo stato legittimante, corrisponde ad un disimpegno ed un ripostiglio.

Le pareti divisorie interne sono realizzate parte in cartongesso e parte in vetro.

Superficie complessiva di circa mq **341,00**

E' posto al piano: 1° - 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

ha un'altezza utile interna di circa m. p.1° _m 3,00 | p.2° _m 2,20
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare si presenta in uno stato manutentivo buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **buone**
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**
Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato** condizioni: **buone**
Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore impianto condominiale
Citofonico tipologia: **video** condizioni: **sufficienti**
Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **non è stata reperita la documentazione di certificazione**
Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stata reperita la documentazione di certificazione**
Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone** conformità: **non è stata reperita la documentazione di certificazione**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende: tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, portici, terrazze, altane etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.

Il valore unitario di stima applicato è il valore unitario medio calcolato tra il valore minimo espresso dall'Agenzia delle Entrate —*Banca dati delle quotazioni immobiliari*, per le destinazioni d'uso terziarie in uno stato di conservazione OTTIMO e riferite al centro cittadino, e il valore medio espresso dal mercato, rilevato presso le maggiori agenzie immobiliari della zona, per immobili a destinazione d'uso ufficio, in stato BUONO, in località MUSSETTA all'interno del Centro OLIMPIA.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio	sup lorda di pavimento	0	341,00	1,00	341,00	€ 1.000,00
			341,00		341,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: terziariaSottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio**Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: anno 2023_2° semestreZona: San Donà di Piave_CentroTipo di destinazione: terziariaTipologia: unità immobiliare parte di un edificioSuperficie di riferimento: lordaStato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Valori delle Agenzie immobiliari di San Donà di Piave

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

Destinazione d'uso uffici, stato BUONO, in località MUSSETTA, in vendita all'interno del Centro OLIMPIA

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 720

Impianto elettrico: esistente.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: esistente.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Condizionamento e climatizzazione: esistente.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Ambiente: non si ritiene necessario sottoporre il sito ad indagini ambientali ai fini dell'individuazione di materiale inquinante nei fabbricati e/o nel sottosuolo, in quanto l'immobile appreso alla presente procedura esecutiva è inserito all'interno di un complesso edilizio la cui edificazione, risalente alla seconda metà degli anni '90 del secolo scorso, è avvenuta in una zona caratterizzata dalla presenza di aree residenziali consolidate e aree agricole che non si configura come una potenziale situazione di rischio.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

Con sede in _____ c.f. _____
dal 02/02/2001 al 30/06/2008.
 In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Crivellari Francesco, in data 02/02/2001, ai nn. 199040; trascritto a Venezia, in data 13/02/2001, ai nn. 3980/2798

Proprietario:
 _____ c.f. _____

Con sede in _____
dal 23/01/2009 al 22/05/2012.
 In forza di atto di mutamento di denominazione sociale a rogito di Notaio Santus Armando, in data 30/06/2008, ai nn. 27285; trascritto a Venezia, in data 04/08/2008, ai nn. 28586/17950

Proprietario:
 _____ c.f. _____

con sede in _____ _Proprietà per 1/1
dal 22/05/2012 ad oggi.
 In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Mario Mistretta, in data 22/05/2012, ai nn. 99415/36667; trascritto a Venezia, in data 11/06/2012, ai nn. 16578/11775

Identificativo corpo: Ufficio
 Uffici e studi privati [A10] sito in San Dona' Di Piave (VE), via Marmolada snc

Occupato
 da Società _____, con sede in San Donà di piave, via G.Dall'Armi 37/1
note: _____ il contratto di locazione, registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave _Ve, il 22/01/2018 al n. 160/3T/2018, della durata di n. 6 anni, è attualmente ancora in corso di validità in quanto oggetto di proroga fino al 31/12/2029
 [vedi all.ti I]

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:

Nessuna.

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 legale annotata a favore di _____ contro _____

; derivante da: ipoteca legale: importo ipoteca: € 238.656,34; importo capitale: € 119.328,17; a rogito di _____ in data 23/06/2015 ai nn. 561/11915; trascritto a Venezia in data 25/06/2015 ai nn. 17705/2876;
note: relativamente al sub. 36

_ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____;
derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 25.000,00; importo capitale: € 20.284,31; a rogito di Tribunale di Venezia in data 23/11/2015 ai nn. 6475/2015; trascritto a Venezia in data 14/12/2015 ai nn. 35252/5914

_ipoteca della riscossione annotata a favore di _____
contro _____ derivante da: ipoteca conc.amministrativa/riscossione;
importo ipoteca: € 170.459,90; importo capitale: € 85.229,95; a rogito di _____
in data 02/08/2016 ai nn. 941/11916; trascritto a Venezia in data 12/08/2016 ai nn. 27282/4886

6.2.2 Pignoramenti:

_pignoramento a favore di _____ contro _____
derivante da: pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/03/2024 ai nn. 1095; trascritto a Venezia in data 13/03/2024 ai nn. 8319/6865;

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: _____circa € 3.678,65 .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: _____nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ___circa € 12.624,04.

Millesimi di proprietà _sub. 36 —unità n. 19:

tabella 1: tabella proprietà generale maxi condominio _____39,97

tabella 2: tabella proprietà generale edificio "A" commerciale _____40,82

tabella 4: tabella proprietà spese manutenzione portico edificio "A" commerciale _____6,01

tabella 5: tabella proprietà spese manutenzione scale/ascensori edificio "A" commerciale ___65,06

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: _____NO

Avvertenze ulteriori: _____/

[vedi all.ti L]

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità delle unità immobiliari esaminate, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio tecnico di San Donà di Piave;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ed Osservatorio del mercato immobiliare di San Donà di Piave;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Destinazione d'uso uffici, stato BUONO, in località MUSSETTA all'interno del Centro OLIMPIA da €/mq da 400 a 720

8.3.3 Valutazione corpi:**Ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 190.960,00.

Il valore unitario di stima applicato è il valore unitario medio calcolato tra il valore minimo espresso dall'Agenzia delle Entrate —*Banca dati delle quotazioni immobiliari*, per le destinazioni d'uso terziarie in uno stato di conservazione OTTIMO e riferite al centro cittadino, e il valore medio espresso dal mercato, rilevato presso le maggiori agenzie immobiliari della zona, per immobili a destinazione d'uso ufficio, in stato BUONO, in località MUSSETTA all'interno del Centro OLIMPIA.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
_ufficio	341,00	€ 1.000,00	€ 341.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 341.000,00
vetustà e stato manutentivo —detrazione del 30.00%			€ -102.300,00
immobile locato detrazione —del 20.00%			€ -47.740,00
Valore corpo			€ 190.960,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 190.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 190.960,00
Valore di stima			€ 190.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ufficio	uffici e studi privati [A10]	341,00	€ 190.960,00	€ 190.960,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Ufficio

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 1.287,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Della riscossione	€ 946,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.821,00

N.B. _il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda entrambi i lotti di vendita ad eccezione dell'iscrizione di ipoteca – Legale che colpisce solo il presente sub. 36.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro"

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 185.639,00

Arrotondato a € **185.600,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Ufficio

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: _____ il bene non è ulteriormente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

_visura camerale [vedi all. A];

_documentazione catastale [vedi all.ti B-C];

_documentazione urbanistica [vedi all. D-E];

_documentazione edilizia [vedi all. F];

_rilievo [vedi all. G];

_copia trascrizione dell'atto di compravendita [vedi all. H];

_risposta Agenzia delle Entrate su contratti di locazione [vedi all. I];

_documentazione fotografica composta di un'ortofoto e n. 27 immagini, con i relativi con visuali, per il

lotto 001 e n. 17 immagini, con i relativi con visuali, per il lotto 002.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: _____ la vendita è soggetta ad I.V.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 —ufficio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo ufficio: 1/1 di _____ -Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo ufficio: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> _____.c.f. / con sede : foglio 30, particella 290, subalterno 36, indirizzo via Marmolada snc , piano 1-2, comune San Donà di Piave , categoria A/10 , classe 4, consistenza 13 vani , superficie 356 mq , rendita € 3.491,25
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 185.600,00

Lotto: 002 _deposito/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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

Codice fiscale:

Residenza:

[vedi all.ti A]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso a deposito/magazzino sita al piano terra del complesso immobiliare commerciale e artigianale denominato "Centro Olimpia". Il compendio, che si trova nella zona nord-ovest del comune di San Donà di Piave, prospetta su via Noventa —SP83, asse viabilistico di collegamento con il comune di Noventa di Piave. La zona su cui sorge il complesso è urbanisticamente caratterizzata dalla presenza di altre attività commerciali, direzionali ed artigianali oltre che da aree residenziali consolidate.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: deposito | magazzino.

magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Marmolada snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ — Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

con sede _____), CF:
foglio 30, particella 290, subalterno 39, indirizzo via **Marmolada snc**, piano T, comune **San Donà di Piave**, categoria C/2, classe 5, consistenza 232 mq, superficie 251 mq, rendita € 275,58

Derivante da:

FRAZIONAMENTO del 22/04/1999 in atti dal 22/04/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B00733.1/1999)

Confini:

il mapp. 290 confina, da nord in senso orario, con i mapp.419, via Noventa, 189 e 273

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

con sede :

CF:

foglio 30, particella 290, subalterno 73, indirizzo via Marmolada snc, piano T, comune San Donà di Piave, categoria b.c.n.c.

Ulteriori informazioni:

area cortilizia

note: _____ il presente subalterno è indicato nell'elenco dei subalterni come bene comune non censibile al sub. 39 anche se tale subalterno accede dal mapp. 419. Il mapp. 419, creato con frazionamento dello scoperto del 17/04/2007 n. VE0124590, inoltre, risulta in proprietà a Banca Intesa San Paolo [vedi all.ti B/12—B/13].

Si rileva, pertanto, che l'elenco subalterni non è aggiornato / corretto
[vedi all.ti B—C]

Irregolarità e Spese:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'unità immobiliare, accatastata come un unico grande spazio dotato di un blocco servizi igienici e di un locale ripostiglio, è stata divisa, con pareti in cartongesso, in 2 diversi ambienti.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento _DOCFA

redazione di pratica di aggiornamento della planimetria catastale _DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Note generali: [vedi all.ti B—C—G]

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 369/95

Intestazione: Società Olimpia s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale ed artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/09/1995

Rilascio in data 17/10/1996 al n. di prot. 28163/32759

Numero pratica: 6^ variante al P.C. n. 369/95

Intestazione: Società Olimpia s.r.l.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: 6^ variante alla P.C. n. 369/95 _edificio ad uso artigianale e commerciale
Oggetto: variante
 Presentazione in data 13/01/1999
 Rilascio in data 25/03/1999 al n. di prot. 913/10372
 Abitabilità/agibilità in data 21/04/1999 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 28384/31579
Intestazione: Società Olimpia s.r.l.
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Suddivisione e parziale cambio di destinazione d'uso unità immobiliare sub. 15 edif. A
Oggetto: variante
 Presentazione in data 02/09/1999
 Rilascio in data 27/09/1999 al n. di prot. 28384/31579
 Abitabilità in data 18/04/2000 al n. di prot. 42144/13351

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'unità immobiliare, in fase di sopralluogo, è risultata essere divisa in n. 2 grandi ambienti, diversamente da quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo stato legittimante, fornito al sottoscritto CTU dall'ufficio edilizia privata del Comune di San Donà di Piave e costituito dall' Autorizzazione edilizia prot. 28384/31579 del 1999.

note: _____ il sottoscritto CTU ha richiesto, a mezzo mail, in data 02/10/2024, all'ufficio Edilizia Privata del comune di San Donà di Piave, la conferma che la pratica edilizia succitata fosse l'ultima riguardante l'immobile in questione, ricevendo, in data 03/10/2024, telefonicamente, una risposta affermativa.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria
 redazione di pratica edilizia in sanatoria, pagamento dell'oblazione e dei diritti di segreteria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	_P.A.T. approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 03/05/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 51 del 03/05/2013 è stata pubblicata sul BUR n. 42 del 17/05/2013; _P.R.G. (approvato con D.G.R. n° 3333/1977) e oggetto di Variante Generale (approvata con D.G.R. n° 3682/05 e con D.G.R. n° 261/07) ha assunto valore di P.I.; _Variante Generale n. 24 al P.I., approvata con D.C.C. n. 78 del 05/10/2022 ed efficace a far data dal 23/12/2022 (strumento vigente)
Zona omogenea:	D1.2
Norme tecniche di attuazione:	Variante Generale n. 24 al Piano degli Interventi, approvata

	con D.C.C. n. 78 del 05/10/2022 ed efficace a far data dal 23/12/2022, assume valore di Piano degli - Ambito avente classe di compatibilità geologica: Terreni idonei a condizione "A". La disciplina urbanistica, relativa alle suddette destinazioni, è contenuta nelle Norme Tecniche Operative allegate al P.I. vigente; _1° aggiornamento del PGRA del distretto idrografico delle Alpi Orientali, approvato con DPCM del 01/12/2022 (pubblicato in G.U.R.I. n. 31 del 07/02/2023), l'area è classificata come segue: Carta della Pericolosità idraulica: "P1"; Carta del Rischio idraulico: "R2"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

[vedi all.ti C]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Deposito | magazzino

l'unità immobiliare appresa alla presente procedura esecutiva si trova al piano terra del centro commerciale | direzionale | produttivo denominato "Centro Olimpia" sito a san Donà di Piave _Ve, via Marmolada —via Giobatta dall'Armi. 37. Si tratta di un'unità a destinazione d'uso a deposito | magazzino che affaccia lungo il prospetto sud del complesso edilizio su via Giobatta dall'Armi.

L'unità immobiliare è costituita da n. 2 ambienti oltre che da un blocco servizi igienici e da un locale ripostiglio. L'accesso all'immobile avviene da una porta d'ingresso, centrata nel fronte vetrinario, che immette nel primo ambiente, pavimentato in piastrelle ceramiche, dal quale si ha accesso ai servizi igienici e al secondo ambiente. Il secondo ambiente, privo di finestrate e accessibile anche direttamente dall'esterno mediante un portone a libro, presenta una pavimentazione in cls. industriale. Da tale vano si accede al locale ripostiglio. All'interno dei 2 ambienti maggiori sono presenti dei ventilconvettori che si presume collegati alle motocondensanti esterne per il riscaldamento e il raffrescamento interno. Nel secondo ambiente è presente, in prossimità della porta d'accesso al ripostiglio, una caldaia a gas che si suppone potesse servire per il riscaldamento dei servizi igienici, dotati di termosifone in acciaio, e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **246,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. m 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: _____mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre. Dal punto di vista impiantistico sarà necessario rivedere la funzionalità sia dell'impianto di riscaldamento | climatizzazione (sia il sistema con pompe di calore che quello a gas con caldaia) che dell'impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: da demolire

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: l'immobile è dotato di un portone ad apertura a libro motorizzato
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: il vano collegato al portone a libro ha una pavimentazione in cls. industriale

Impianti:

Antifurto	tipologia: a radars <u>note:</u> non è stato possibile valutarne la funzionalità e la conformità
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: split interno e motocondensante esterna diffusori: convettori conformità: non è stata reperita la documentazione di certificazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: non è stata reperita la documentazione di certificazione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in acciaio conformità: non è stata reperita la documentazione di certificazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende: tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, portici, terrazze, altane etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.

Il valore unitario di stima che si ritiene congruo applicare è il valore unitario determinato per precedente Lotto 001 _ufficio, ridotto del 35% per tenere conto della destinazione d'uso a deposito | magazzino.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
_deposito magazzino	sup. lorda di pavimento	0	246,00	1,00	246,00	€ 650,00
			246,00		246,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: commercialeSottocategoria: magazzino

dati non disponibili

Valori relativi alla Agenzia del territorioPeriodo: anno 2023_2° semestreZona: San Donà di Piave _CentroTipo di destinazione: terziariaTipologia: unità immobiliare parte di un edificioSuperficie di riferimento: lordaStato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Valori delle Agenzie immobiliari di San Donà di Piave

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

Destinazione d'uso uffici, stato BUONO, in località MUSSETTA,
in vendita all'interno del Centro OLIMPIA

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 720

riduzione del 30% dei valori medi succitati per destinazione d'uso deposito | magazzino

Impianto elettrico: esistente.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: esistente.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Condizionamento e climatizzazione: esistente.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ambiente: non si ritiene necessario sottoporre il sito ad indagini ambientali ai fini dell'individuazione di materiale inquinante nei fabbricati e/o nel sottosuolo, in quanto l'immobile appreso alla presente procedura esecutiva è inserito all'interno di un complesso edilizio la cui edificazione, risalente alla seconda metà degli anni '90 del secolo scorso, è avvenuta in una zona caratterizzata dalla presenza di aree residenziali consolidate e aree agricole che non si configura come una potenziale situazione di rischio.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

_c.f. (_____), con sede in _____

dal 02/02/2001 al 30/06/2008.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Crivellari Francesco, in data 02/02/2001, ai nn. 199040; trascritto a Venezia, in data 13/02/2001, ai nn. 3980/2798

Proprietario:

_c.f. (_____), con sede in _____

dal 23/01/2009 al 22/05/2012.

In forza di atto di mutamento di denominazione sociale a rogito di Notaio Santus Armando, in data 30/06/2008, ai nn. 27285; trascritto a Venezia, in data 04/08/2008, ai nn. 28586/17950

Proprietario:

_c.f. _____, con sede in:

dal 22/05/2012 ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Mario Mistretta, in data 22/05/2012, ai nn. 99415/36667; trascritto a Venezia, in data 11/06/2012, ai nn. 16578/11775

Identificativo corpo: deposito | magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Dona' Di Piave (VE), via Marmolada snc

Libero

note: _____ presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave _Ve non risultano registrati contratti di locazione che riguardino il sub. 39
[vedi all.ti I]

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:

Nessuna.

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 giudiziale annotata a favore di _____ contro _____ ;
derivante da: ipoteca giudiziale; importo ipoteca: € 25.000,00; importo capitale: € 20.284,31; a rogito di Tribunale di Venezia in data 23/11/2015 ai nn. 6475/2015; trascritto a Venezia in data 14/12/2015 ai nn. 35252/5914

_ipoteca della riscossione annotata a favore di _____
contro _____ ; derivante da: ipoteca conc.amministrativa/riscossione;
importo ipoteca: € 170.459,90; importo capitale: € 85.229,95; a rogito di _____
in data 02/08/2016 ai nn. 941/11916; trascritto a Venezia in data 12/08/2016 ai nn. 27282/4886

6.2.2 Pignoramenti:

_pignoramento a favore di _____ contro _____
derivante da: pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale
Giudiziario in data 04/03/2024 ai nn. 1095; trascritto a Venezia in data 13/03/2024 ai nn.

8319/6865;

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: _____ € 370,85.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: _____ nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: _____ € 3.392,94.

Millesimi di proprietà _sub. 39 —unità n. 17:

tabella 1: tabella proprietà generale maxi condominio _____ 5,50

tabella 2: tabella proprietà generale edificio "A" commerciale _____ 5,62

tabella 4: tabella proprietà spese manutenzione portico edificio "A" commerciale _____ 0,80

tabella 5: tabella proprietà spese manutenzione scale/ascensori edificio "A" _____ 5,96

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: _____ NO

Avvertenze ulteriori: _____ /

[vedi all.ti L]

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità delle unità immobiliari esaminate, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di San Donà di Piave;

Agenzie immobiliari ed Osservatorio del mercato immobiliare di San Donà di Piave;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Destinazione d'uso uffici, stato

BUONO, in località MUSSETTA all'interno del Centro OLIMPIA da €/mq da 400 a 720

8.3. Valutazione corpi:**Deposito | magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Il valore unitario di stima che si ritiene congruo applicare è il valore unitario determinato per precedente Lotto 001 _ufficio, ridotto del 35% per tenere conto della destinazione d'uso a deposito | magazzino.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
_deposito magazzino	246,00	€ 650,00	€ 159.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.900,00
vetustà e stato manutentivo — detrazione del 30.00%			€ -47.970,00
Valore corpo			€ 111.930,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.930,00
Valore di stima			€ 111.930,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
deposito magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	246,00	€ 111.930,00	€ 111.930,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

deposito | magazzino

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Della riscossione	€ 946,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.534,00

N.B. _il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda entrambi i lotti di vendita.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro"

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.396,00

Arrotondato a € 107.400,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Deposito | magazzino

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: _____ il bene non è ulteriormente divisibile**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Allegati

_visura camerale [vedi all. A];
 _documentazione catastale [vedi all.ti B-C];
 _documentazione urbanistica [vedi all. D-E];
 _documentazione edilizia [vedi all. F];
 _rilievo [vedi all. G];
 _copia trascrizione dell'atto di compravendita [vedi all. H];
 _risposta Agenzia delle Entrate [vedi all. I];
 _documentazione fotografica composta di un'ortofoto e n. 27 immagini, con i relativi coni visuali, per il lotto 001 e n. 17 immagini, con i relativi coni visuali, per il lotto 002.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: _____ la vendita è soggetta ad I.V.A.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 — deposito magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo deposito magazzino: 1/1 di General Immobiliare s.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Deposito magazzino: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> _____ _c.f.) con sede foglio 30, particella 290, subalterno 39, indirizzo via Marmolada snc , piano T, comune San Donà di Piave , categoria C/2, classe 5, consist. 232 mq, superficie 251 mq, rendita € 275,58
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.400,00

Data generazione:
01-10-2024 16:09

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Barillà

