

1350

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SETTORE CIVILE

SEZIONE FALLIMENTARE

Proc. fall. n. 606/11 del 21 novembre 2011

Fallimento in proprio [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DR. LUIGI ARGAN

CURATORE: Dr. Federico Marengo

DEPOSITO perizia di stima della quota di bene
immobile del fallito sig. [REDACTED] - LOTTO 5.

Ill.mo Sig. GD,

il sottoscritto dr. Federico Marengo, Curatore del fallimento sopra
indicato,

DEPOSITA

La perizia di stima della quota dell'immobile in Venezia, Località
Giudecca, redatta dall'ing. Raffaele Torella.

Con osservanza,

IL CURATORE

Roma, 5 novembre 2018

Dr. Federico Marengo



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare
[REDACTED]

G.D. Dr. Luigi ARGAN

Procedura fallimentare n. 606/ 2011

Fallito in proprio: [REDACTED]

Curatore: Dott. Federico MARENGO

Consulenza tecnica estimativa

**Per fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, - in comproprietà
per 12,312/10.000 - adibito ad albergo (categoria "3 stelle")
situato nel Comune di Venezia, dell'isola della Giudecca**

Tecnico estimatore: Dott. Ing. Raffaele Torella

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

G.D. Dr. Luigi ARGAN

Curatore fallimentare: Dott. Federico Marengo

Fallito:

R.G. 606/2011

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

**Per fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, - in comproprietà
per 12,312/10.000 - adibito ad albergo (categoria "3 stelle")
situato nel Comune di Venezia, dell'isola della Giudecca**

Il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Torella, tecnico estimatore nel fallimento di cui in epigrafe, con studio in Roma, Via Pio Emanuelli n.31, c.a.p. 00143, tel 065043341, mob. 3387674630, iscritto all'Ordine Ingegneri Provincia di Roma al n. 15561, iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale Civile di Roma al n.6945.

Premessa

Dopo essere stato proposto al G.D. Dr. Luigi ARGAN dal Curatore Dr. Federico Marengo, per la nomina di Tecnico Estimatore nella procedura di fallimento di cui in epigrafe, a carico del Sig. Torregiani Roberto, lo scrivente dichiarava di essere in posizione indifferente nei confronti del fallito ed accettava l'incarico peritale. A seguito dell'autorizzazione del G.D., lo scrivente riceveva, nel giugno 2017 la lettera d'incarico dal Curatore Dott. Federico Marengo, presso il suo studio, sito in Roma, Via Dei Gandolfi N.6, venendo nominato tecnico estimatore. Allo scrivente venivano comunicati i quesiti peritali, per stimare il valore venale del fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, - in comproprietà per 12,312/10.000 - adibito a servizi turistico-ricettivi, utilizzato come albergo ("3 stelle") situato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca.

In particolare i quesiti peritali rivolti allo scrivente si sostanziano nelle seguenti attività:

1. Individuare l'immobile fisicamente attratto alla massa dei beni del fallimento, effettuando indagini, sopralluoghi, riscontri catastali, visure ipotecarie e documentazione fotografica;
2. Descrivere i beni oggetto di stima, verificare la rispondenza ai dati catastali e stimare il valore venale dei beni, previa indagini di mercato, basate sia su dati tratti da fonti istituzionali che su documenti di riscontro attendibili a livello nazionale. Indicare altresì sia i congrui canoni di locazione e/o di indennità, sia l'eventuale possibilità di frazionamento dei beni, allo scopo di massimizzare il ricavato dalla vendita degli stessi.

Si rammenta che il giorno 18 gennaio 2014 è stata depositata dallo scrivente la prima parte della relazione estimativa, avente in oggetto alcuni veicoli. Il 5 maggio 2014 è stata depositata la seconda parte della relazione estimativa, avente in oggetto il presente immobile. Tale stima è stata oggetto di aggiornamento, per il fatto che sono trascorsi oltre tre anni dalla stesura della suddetta relazione peritale e l'andamento del mercato immobiliare ha inciso sulla stima effettuata precedentemente.

SI ESPONE - IN SINTESI - IL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

La comproprietà (12,312/10.000) di un fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, adibito a servizi turistico-ricettivi, utilizzato come albergo nella categoria "3 stelle" situato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca era stata stimata, dallo scrivente, nel maggio 2014 pari a 18.000,00 €. Oggi, in considerazione della persistente sfavorevole congiuntura economica, che investe il mercato immobiliare, la suddetta stima è stata riesaminata ed è emerso che il valore inizialmente indicato si è ridotto di circa il 5,5%, attestandosi su un valore aggiornato pari a 17.000,00 € (diciassettemila/00 euro). Il congruo canone annuo di locazione è stimato pari a 22.162,00 €.

Nelle tabelle seguenti si riassumono i criteri ed i valori di stima.

Dati generali sull'immobile in oggetto

Ubicazione: Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca. Quest'isola (con circa 5.000 abitanti), da alcuni decenni è stata recuperata e vi sono sorti complessi residenziali d'avanguardia che si integrano con il recupero degli antichi edifici industriali. L'immobile in oggetto è posto a circa 150 m dal Rio del Ponte Lungo, posto in zona baricentrica rispetto all'intera isola. Il trasporto, da e per Venezia, è assicurato dalle linee di trasporto pubblico. Il centro storico della Giudecca è completo di opere di urbanizzazione e presenta infrastrutture di buon rilievo socio-economico.

Dimensioni e stato di conservazione – Trattasi di un immobile, composto da due fabbricati attigui, entrambi destinati a servizi turistico – ricettivo, concesso in locazione e gestione di servizi alberghieri alla stessa società dalla quale è stato acquistato. Secondo tale contratto di locazione alla parte acquirente è attribuito il diritto di eseguire la prenotazione, per la fruizione ed il soggiorno a tariffa agevolata, sulle seguenti unità:

suite n.10 codice 8 - pari a 6,156/10.000

suite n.11 codice 7 - pari a 6,156/10.000

In particolare, sia la suite n.10 che la suite n.11, poste entrambe al piano terreno, sono di tipologia "M2 +1" (camere matrimoniali con un posto aggiunto), ovvero possono ospitare ognuna, fino ad un massimo di tre persone. Ognuna delle due suindicate suite ha una superficie utile di circa 25 mq. Le due suite sono attigue e, all'occorrenza, possono essere rese comunicanti mediante due porte interne.

Entrambe le suddette suite sono provviste di finestre verso l'esterno del fabbricato, orientate verso Sud-Est.

Per l'utilizzo dei suddetti beni si rimanda a quanto previsto nel contratto di gestione e per i periodi corrispondenti ai predetti codici individuati nel regolamento, che disciplina l'atto di compravendita, allegato all'atto di acquisto (In Allegato 3 si riporta la copia conforme del suddetto regolamento). Attualmente il regolamento vigente assegna alle due suite in oggetto il diritto di utilizzo per una settimana nel mese di Febbraio.

In particolare si precisa che sono compresi nella proprietà tutti i beni mobili che costituiscono l'arredamento e la dotazione del complesso. Il fabbricato in oggetto è anche dotato di due specchi d'acqua nel Rio della Palada.

Caratteristiche costruttive: L'immobile, che si compone di due fabbricati attigui d'epoca, ha, complessivamente, una superficie lorda di circa 1.200 mq, disposti su 3 livelli fuori terra. Le caratteristiche costruttive del palazzo d'epoca, per quanto è stato possibile appurare nel corso delle indagini, ha muratura portante (in mattoni), solai con travature in legno (copertura a tegole a tre falde inclinate).

Si ipotizza che ci sia stato effettuato un recente intervento di ristrutturazione e di consolidamento. Il fabbricato risulta attualmente suddiviso in 30 unità ricettive.

Visure ipotecarie:

- Trascrizione del 09/06/2007 - Registro Particolare 13847 Registro Generale 24087 Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio 23369/11190 del 17/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VENEZIA(VE)
SOGGETTO ACQUIRENTE

- Trascrizione contro del 25/03/2011 - Registro Particolare 6123 Registro Generale 9791 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA Repertorio 15579/2011 del 21/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART 321 C.P.P. Immobili siti in VENEZIA(VE)

- Trascrizione contro del 05/01/2012 - Registro Particolare 442 Registro Generale 631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA GIP Repertorio 19052/2011 del 30/11/2011 ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO CONSERVATIVO ART 317 CPP Immobili siti in VENEZIA(VE)

CALCOLO SUPERFICIE LOCATIVA -SL					
SUPERFICI NETTE					
Tipo di superficie	[mq]	Id di destinazione	[mq]	Is di stato manutentivo	[mq]
Sup. Primaria	800,00	1,00	800,00	1,00	800,00
Sup. Access.	0,00	0,30	0,00		
Sup. Porticato	0,00	0,25	0,00		
Sup. Scoperta	0,00	0,10	0,00		
		SLp	800,00	SLCP	800,00
SLp - sup. loc. pond.	SLCP sup. loc. calc pond.	SR sup. primaria	SA - sup. accessoria	SP sup. porticato	SS - sup. scoperta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE -SC					
SUPERFICI LORDE					
Tipo di superficie	[mq]	Id di destinazione	[mq]	Is di stato manutentivo	[mq]
Sup. Primaria	1200,00	1,00	1200,00	1,00	1200,00
Sup. Access.	0,00	0,30	0,00		0,00
Sup. Porticato	0,00	0,25	0,00		0,00
Sup. Scoperta	0,00	0,10	0,00		0,00
		SCP	1200,00	SCCP	1200,00
SCP - sup. com. pond.	SCCP sup. com. calc pond.	SR sup. primaria	SA - sup. accessoria	SP sup. porticato	SS - sup. scoperta

Fabbricato d'epoca adibito ad albergo ZONA: VENEZIA – ZONA SUBURBANA DI PREGIO QUOTAZIONE PREZZO DI VENDITA				
Fonte	Min Q/mq	Max Q/mq	Q/mq Assunto	Quotazioni Q
Osservatorio Mobiliare Italiano (imm. Commerciale)	2.600,00 €/mq	3.600,00 €/mq	3.600,00 €	Q1 OMI 5.319,00 €
Indagini di mercato (albergo in esercizio)	13.000,00 €/mq	18.000,00 €/mq	16.000,00 €	Q2 Indagine.Mercato 23.639,00 €
Reddito da capital. canone annuo	Canone mensile 80,00 €/mq	Canone mensile 120,00 €/mq	C/mq mensile 100,00 €	Q3 Red.Cap.Canone 22.162,00 €
Superficie Commerciale ponderata. calc. SLpc = 1.200 mq			quota di proprietà = 12,312/10.000	
Superficie Locazione ponderata calcolata SCpc = 800 mq				
Quotazione Q = (SC _{pc} x Q/mq Assunto) x quota di proprietà				
Reddito da capitalizzazione = [(SLpc x C/mq mese Assunto x 12) x 100 / 4] – 25% di detrazioni				
Q media = (SL _{pc} x (Q1 + Q2 + Q3)) / 3 x quota di proprietà				Prezzo di vendita 17.000,00 €

Fabbricato d'epoca adibito ad albergo ZONA: VENEZIA - ZONA SUBURBANA DI PREGIO QUOTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE				
Fonte	Min C/mq mensile	Max C/mq mensile	C/mq Assunto mensile - detraz	Canone/mq annuo - detrazioni
Osservatorio Mobiliare Italiano	Non disp.	Non disp.		
Indagini di mercato	80,00 €/mq	120,00 €/mq	75,00 €/mq	900,00 €
C medio mq mese	80,00 €/mq	120,00 €/mq	75,00 €/mq	900,00 €
Superficie Locazione ponderata calcolata SCpc = 800 mq				
C medio = SCpc x Ca x quota di proprietà			Canone annuo di locazione 22.162,00 €	

DATI CATASTALI: Fabbricato sito in Venezia in Corte Ferrando 409/C								
Mappale	Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
192	18	18	13	3	D/2	2	1200 mq	€ 59.156,00
DATI CATASTALI: Fabbricato sito in Venezia in Corte Ferrando 409/D								
192	18	18	14	3	D/2	2	1200 mq	€ 4.260,00

ESPONE

qui di seguito la relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

RELAZIONE

La relazione tecnica è composta di n. 28 pagine ed è suddivisa come segue:

* * *

A - Svolgimento delle operazione peritali	8
B - Individuazione immobile	10
C - Stima immobile	10
C 1 - Descrizione immobile	11
C 2 - Ubicazione e Confini	13
C 3 - Contesto urbanistico	13
C 4 - Sup. effettive e calcolo sup. ponderate	15
C 5 - Dati catastali	17
C 6 - Titolo di proprietà	20
C 7 - Stato dei luoghi	21
C 8 - Metodo di valutazione	21
C 9 - Valutazione dell'immobile	24
C 10 - Canone annuo di locazione dell'immobile	26
D - Conclusioni	27
E - Allegati	28

* * *

A - Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno comportato accertamenti sull'immobile in oggetto, situato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca. Sono poi state svolte ricerche documentali presso gli uffici competenti, indagini di mercato, visure ipotecarie e catastali. In particolare sono stati effettuati

- Accertamenti tecnici

Scopo degli accertamenti è stato quello di individuare inequivocabilmente gli immobili in oggetto, verificarne la consistenza planimetrica e volumetrica, l'ubicazione all'interno dei rispettivi fabbricati condominiali, le relative caratteristiche costruttive, il grado di vetustà e lo stato di conservazione specifico dell'immobile. I rilievi fotografici delle singole unità immobiliari, effettuati nel corso dei rispettivi sopralluoghi sono riportati in allegato.

Gli esami documentali hanno anche consentito di effettuare la verifica della rispondenza dell'immobile, la consistenza e la destinazione d'uso rispetto alla documentazione catastale depositata.

Ulteriore azione delle attività peritali è stata

la ricerca di documentazione ipotecaria e catastale:

- sia presso gli Uffici sia del Catasto di competenza,
- sia presso la Conservatorie dei RR.II. di competenza.

Complessivamente sono stati effettuati accertamenti documentali per poter verificare sia la consistenza catastale, sia l'eventuale esistenza di pregiudizi, iscrizioni e trascrizioni relative ai rispettivi immobili.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti tecnici e catastali, l'azione conclusiva delle attività peritali è stata

l'indagine di mercato:

- sia mediante la ricerca dei dati di mercato resi disponibili presso l'Osservatorio Immobiliare Italiano (Agenzia delle Entrate),
- sia mediante l'acquisizione dei dati di mercato reperibili presso primari operatori immobiliari di rilevanza nazionale.

L'indagine ha consentito di acquisire le quotazioni economiche parametrizzate, praticate nel settore immobiliare, relativamente sia ai prezzi di vendita, che al valore dei canoni di locazione.

La presenta attività peritale, nel merito ha riesaminato la perizia, redatta dallo scrivente nel maggio del 2014, avente in oggetto il medesimo immobile.

Per eseguire tale riesame sono stati nuovamente presi contatti con la società che detiene la gestione dell'immobile, la Domina Vacanze S.p.A. (con sede a Milano, Via Maffei n.1), del quale fa parte la proprietà in oggetto.

Una ulteriore caratterizzazione fotografica dell'immobile in oggetto, non ha evidenziato sostanziali e significative alterazioni dello stato dei luoghi, rispetto a quanto riscontrato nel 2014.

B – Individuazione dell'immobile

Individuare l'immobile fisicamente attratto alla massa dei beni del fallimento, effettuando accertamenti, visure catastali, indagini ipotecarie e documentazione fotografica.

Oggetto della presente relazione peritale di stima è la Comproprietà sita nel Comune di Venezia - si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

Allegato n.1: rilievo fotografico dell'immobile.

Allegato n.2: copia della planimetria dei tre livelli del fabbricato d'epoca (piano terra, piano primo e piano secondo), del quale è parte la comproprietà in oggetto (situata al piano terra).

Allegato n.3: copia dell'estratto mappale del Comune di Venezia (Foglio 18 – mappale 192).

Allegato n.4: copia del regolamento della comproprietà.

* * *

C – Stima della Comproprietà dell'immobile

“Descrivere l'immobile oggetto di stima, verificare la rispondenza ai dati catastali e stimare il valore venale del bene, previa indagini di mercato, basate sia su fonti istituzionali che su documenti di riscontro attendibili a livello nazionale. Indicare altresì sia i congrui canoni di locazione e/o di indennità, sia l'eventuale possibilità di frazionamento dei beni allo scopo di massimizzare il ricavato dalla vendita degli stessi”.

La risposta al presente quesito è stata strutturata nei seguenti paragrafi:

C 1 - Descrizione immobile

C 2 - Ubicazione e Confini

C 3 - Contesto urbanistico

C 4 - Superfici effettive e calcolo superficie ponderata

C 5 - Dati catastali e rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti

C 6 – Stato di possesso, Vincoli, Oneri giuridici

C 7 - Stato dei luoghi

C 8 - Metodo di valutazione

C 9 - Valutazione immobile

C 10 - Valutazione del canone di locazione annuo dell'immobile

* * *

C.1 - Descrizione immobile

Trattasi di una quota pari a 12,312 /10.000 (dodici,trecentododici decimillesimi) di un immobile, composto da due fabbricati attigui, entrambi destinati a servizi turistico – ricettivo, sito nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca

Attualmente il fabbricato destinato a servizi turistico-ricettivi è concesso in locazione e gestione di servizi alberghieri alla stessa società dalla quale è stato acquistato. Secondo tale contratto di locazione alla parte acquirente è attribuito il diritto di eseguire la prenotazione, per la fruizione ed il soggiorno a tariffa agevolata, sulle seguenti unità:

suite n.10 codice 8 - pari a 6,156/10.000

suite n.11 codice 7 - pari a 6,156/10.000

In particolare, sia la suite n.10 che la suite n.11, poste entrambe al piano terreno, sono di tipologia "M2 +1" (camere matrimoniali con un posto

aggiunto), ovvero possono ospitare ognuna, fino ad un massimo di tre persone. Ognuna delle due suindicate suite ha una superficie utile di circa 25 mq. Le due suite sono attigue e, all'occorrenza, possono essere rese comunicanti mediante due porte interne.

Entrambe le suddette suite sono provviste di finestre verso l'esterno del fabbricato, orientate verso Sud-Est.

Per l'utilizzo dei suddetti beni si rimanda a quanto previsto nel sopra citato contratto di gestione e per i periodi corrispondenti ai predetti codici individuati nel regolamento, che disciplina l'atto di compravendita, allegato all'atto di acquisto (In Allegato 3 si riporta la copia conforme del suddetto regolamento). Attualmente il regolamento vigente assegna alle due suite in oggetto il diritto di utilizzo per una settimana nel mese di Febbraio.

In particolare si precisa che sono compresi nella comproprietà tutti i beni mobili che costituiscono l'arredamento e la dotazione del complesso (quali risultano dal documento allegato all'atto Notaio Massimo Linares di Milano rep. 18390/7761 del 5-10-2004).

Il fabbricato in oggetto è anche dotato di:

- specchio acqueo nel Rio della Palada, giusta concessione n.474/T/2001 (prot. 56574/8305 del 7/5/2001) rilasciata dal Comune di Venezia in data 21/9/2001
- specchio acqueo nel Rio della Palada giusta concessione n.367/T/2002 (prot. 86143/11142 del 25/6/2001) rilasciata dal Comune di Venezia in data 3/6/2002

L'immobile in oggetto, si compone di due fabbricati attigui d'epoca, aventi – complessivamente - una superficie lorda di circa 1.200 mq, disposti su 3 livelli fuori terra.

Le caratteristiche costruttive del palazzo d'epoca, per quanto è stato possibile appurare nel corso delle indagini, con muratura portante (in mattoni), solai con travature in legno (copertura a tegole a tre falde inclinate). Il palazzo risulta allacciato all'impianto fognario, nonché dotato di impianto idraulico, ed elettrico, dalle cui caratteristiche costruttive è possibile stimarne un recente intervento di ristrutturazione.

Il palazzo è stato infatti oggetto di una completa ristrutturazione e di un intervento di consolidamento. Attualmente il fabbricato risulta suddiviso in 30 unità ricettive.

L'accesso principale al fabbricato in oggetto è da Corte Ferrando n.409/c e 409/d.

* * *

C.2 - Ubicazione e Confini

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca.

Il fabbricato è accessibile dal piano terreno e, a tale quota confina, da sud a est (in contorno, in senso orario) Corte Ferrando, Rio della Palada, Rio del Ponte Piccolo, proprietà di terzi.

* * *

C.3 - Contesto urbanistico

Il contesto urbanistico nel quale è ubicato il fabbricato è il centro storico dell'isola della Giudecca, nel Comune di Venezia.

La Giudecca è un'isola (o, meglio, un insieme di otto isole collegate tra loro) posta a sud del centro storico di Venezia. Si affaccia sull'omonimo canale della Giudecca.

La Giudecca ha circa 5.000 abitanti; ad essa si è aggiunta, in tempi recenti, Sacca Fisola (con circa 1.500 abitanti), un'isola posta all'estremità occidentale ottenuta bonificando parte della Laguna.

Situata a sud rispetto al resto della città di Venezia, la Giudecca ne costituisce una zona residenziale piuttosto tranquilla e priva di eccessiva presenza turistica.

La Giudecca è stata da sempre parte integrante di Venezia e la sua storia è intimamente legata a quella di quest'ultima.

In passato – verso la fine del 1500 - la Giudecca diventò un luogo esclusivo per la nobiltà dell'epoca, prima che la zona della Riviera del Brenta, con le sue ville, diventasse di moda. La Giudecca visse quindi un periodo di splendore con la costruzione di palazzi, ville con orti, chiese e conventi (nei tempi antichi ce n'erano ben otto).

Nel corso del XX secolo quest'isola divenne un sobborgo popolare della città con sede di alcune medie industrie e molti piccoli cantieri navali dislocati nella parte sud.

Il punto di interesse principale della Giudecca, dal punto di vista storico-architettonico, è la Chiesa del Redentore in stile neoclassico (iniziata nel 1577 su progetto dal Palladio).

Da alcuni decenni l'isola è stata recuperata e vi sono sorti complessi residenziali d'avanguardia che si integrano con il recupero degli antichi spazi industriali.

L'immobile in oggetto è posto a circa 150 m dal Rio del Ponte Lungo, posto in zona baricentrica rispetto all'intera isola; a circa 500 mt dalla Chiesa del Redentore; a circa 200 mt dalla sede dell'Università Palladio.

Il trasporto – da e per Venezia - è assicurato dalle linee di trasporto pubblico "a vaporetto"

Il centro storico della Giudecca è completo di opere di urbanizzazione e presenta infrastrutture di buon rilievo socio-economico.

La richiesta d'acquisto di immobili in detta zona da un paio d'anni ha registrato una certa contrazione della domanda di investimenti immobiliari con conseguente significativa riduzione dei prezzi.

* * *

C.4 - Superfici effettive e calcolo sup. ponderata

L'immobile in oggetto, che si compone dei suddetti due fabbricati attigui, ha la seguente consistenza:

- una superficie coperta complessiva lorda di circa 1.200 mq, disposta su tre livelli fuori terra, con accesso dal piano terreno;
- una superficie coperta complessiva lorda in pianta di circa 550 mq, con destinazione d'uso di tipo servizi turistico-ricettivi;
- una superficie scoperta lorda assente.
- altezza massima dei singoli piani pari a circa 3,50 mt.

Prima di procedere alla valutazione occorre individuare la consistenza commerciale dell'immobile, evidenziandone la superficie ponderata, che si ottiene applicando adeguati coefficienti di ragguaglio.

Adottando gli usuali coefficienti (FORTE), la superficie virtuale commerciale ponderata dell'immobile viene calcolata in considerazione della totale superficie coperta e scoperta dell'immobile.

In Allegato n.7 si riportano i coefficienti da applicare per le pertinenze ai fini del calcolo della superficie ponderale.

Lo schema planimetrico relativo è stato assunto a supporto per la identificazione della consistenza in termini di superficie, calcolata ai sensi delle seguenti norme:

- Superficie locativa • L.392/1978 "Disciplina locazioni immobili urbani";
- Superficie commerciale • norma ISO 9836 "indicatori superfici e volume";
- norma UNI 10750 "Agenzie immobiliari"; • indicazioni fornite dall'U.T.E.

Sono state individuate, per il generico immobile, le superfici relative alle diverse destinazioni d'uso prevalenti in esso ricomprese, distinte come segue:

- SR - superficie primaria;
- SA - superficie accessoria;
- SP - superficie porticato;
- SS - superficie scoperta.

Operando una distinzione tra superficie netta per il calcolo del “canone” e superficie lorda per il calcolo del “prezzo”, alle superfici aggregate per destinazione, sono stati applicati opportuni “coefficienti di destinazione” (ID) per pervenire alla “Superficie Ponderata” (SP) e “coefficienti di stato manutentivo” (IS) per pervenire alla “Superficie di Calcolo Ponderata” (SCP). Coefficienti e indici adottati:

- Coefficiente di destinazione (ID) – E’ un indice a carattere oggettivo canonicamente adottato in materia di estimo.

Sono stati utilizzati nella presente stima i seguenti valori di ID, così come di seguito indicati in forma tabellare:

ID	DESTINAZIONE
1,00	Destinazione primaria
0,15÷0,30	Terrazzi-Balconi-Lastrici
0,20÷0,50	Locali accessori
0,10	Giardini-Aree scoperte

Applicando alla “superficie netta” reale rilevata il relativo coefficiente di destinazione (ID), è stata ottenuta la Superficie Locativa Ponderata (SLP).

Analogamente, applicando alla “superficie lorda” reale rilevata il relativo coefficiente di destinazione (ID) è stata ottenuta la Superficie Commerciale Ponderata (SCP).

- Coefficiente di stato manutentivo (IS) – E’ un indice a carattere soggettivo affidato alla sensibilità dell’estimatore, che tiene conto del concreto stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari.

Sono stati adottati nella presente stima i seguenti valori di IS, così come di seguito indicati in forma tabellare:

I_s	STATO MANUTENTIVO
1,05	Buono
1,00	Normale
0,95	Mediocre
0,80	Scadente
0,50	Pessimo

Applicando alla "*Superficie Locativa Ponderata*" il relativo coefficiente di stato manutentivo (I_s), è stata ottenuta la "**Superficie Locativa di Calcolo Ponderata**" (SL_{CP}).

Analogamente applicando alla "*Superficie Commerciale Omogeneizzata*" il relativo coefficiente di stato manutentivo (I_s), è stata ottenuta la "**Superficie Commerciale di Calcolo Ponderata**" (SC_{CP}).

Il calcolo delle superfici, suddivise per destinazione, con l'applicazione dei coefficienti adottati, è stato riportato di seguito.

In sintesi, i coefficienti sono stati fatti agire "in successione" sulla "*Superficie Reale*" rilevata, come anche sulla Quotazione Parametrica, al fine di definire le Superfici di Calcolo, nette e lorde, che tengono conto non solo della destinazione d'uso ma anche del concreto stato di manutenzione e conservazione di ciascun bene da stimare.

Per tale motivo la "*Superficie di Calcolo*", non sempre coincidente con la "*Superficie Reale*", rappresenta una grandezza virtuale che contempla, all'interno dello stesso immobile, superfici a diversa destinazione e qualità, alla quale sono stati riferiti i conteggi di stima.

Il calcolo della Superficie Locativa Ponderata - SL_P - è risultato pari a 800 mq

CALCOLO SUPERFICIE LOCATIVA -SL					
SUPERFICI NETTE					
Tipo di superficie	[mq]	ID di Destinazione	[mq]	IS di stato manutentivo	[mq]
Sup. Primaria	800,00	1,00	800,00	1,00	800,00
Sup. Access.	0,00	0,30	0,00		
Sup.Porticato	0,00	0,25	0,00		
Sup.Scoperta	0,00	0,10	0,00		
		SL_P	800,00	SL_{CP}	800,00
SL _P - sup.loc.pond.	SL _{CP} sup. loc. calc.pond.	SR sup. primaria	SA - sup. accessoria	SP sup. porticato	SS - sup. scoperta

Il calcolo della Superficie Commerciale Ponderata – SC_P - è risultato pari a 1.200 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE -SC					
SUPERFICI LORDE					
Tipo	[mq]	ID	[mq]	IS	[mq]
Sup. Primaria	1200,00	1,00	1200,00	1,00	1200,00
Sup. Access.	0,00	0,30	0,00		0,00
Sup.Porticato	0,00	0,25	0,00		0,00
Sup.Scoperta	0,00	0,10	0,00		0,00
		SC_P	1200,00	SC_{CP}	1200,00
SC _P - sup.com.pond.	SL _{CC} sup. com. calc.pond.	SR sup. primaria	SA - sup. accessoria	SP sup. porticato	SS - sup. scoperta

* * *

C.5 - Dati catastali e rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti

La visura storica presso il C.U. del Comune di Venezia, ha evidenziato i seguenti dati identificativi dell'immobile destinato a servizi turistico ricettivi.

DATI CATASTALI: Fabbricato sito in Corte Ferrando 409/C							
Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	192	13	3	D/2	2	1200 mq	€ 59.156,00
DATI CATASTALI: Fabbricato sito in Corte Ferrando 409/D							
18	192	14	3	D/2	2	1200 mq	€ 4.260,00

Rispondenza agli strumenti urbanistici:

Trattasi di costruzione d'epoca la cui data di fabbricazione è ampiamente anteriore al 1 settembre 1967.

Dal Comune di Venezia sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- Concessione in sanatoria n. 53041/17566/00 in data 29/4/1991
- Concessione edilizia n.90/5857 in data 29/4/1991
- Autorizzazione n.95/5212 (prot. Gen. 95/55189) in data 29/5/1995
- Concessione in variante n.87/95 (prot. Gen. 176824) in data 22/5/1995
- Concessione in sanatoria n. 157817/50392/00 in data 16/7/1996
- Concessione edilizia n.1999/5281 (prot. Gen. 1999/49272) in data 9/11/2000 e successive varianti in data 9/9/2002 (prot. 2002/340098) e in data 9/12/2002 (2002/468154), nonché richiesta di variante in data 16/4/2003 (prot. 159461).

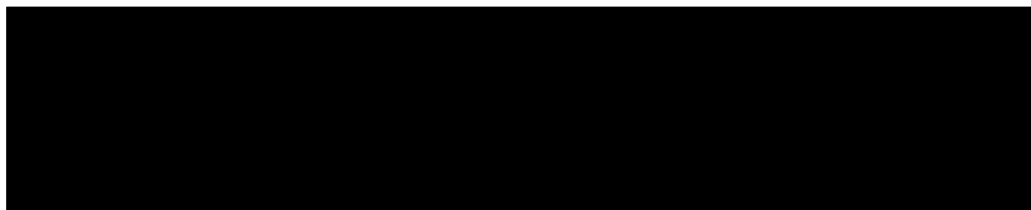
In data 10/6/2004 è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Risulta altresì che il fabbricato in oggetto non ha subito altre modifiche, necessitanti di rilascio di licenze e/o concessioni edilizie e/o permessi a costruire, né è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori, all'infuori di quanto segue:

- richiesta di permesso a costruire in sanatoria in data 19/12/2003 (prot. 2003.0509754).
- domanda di concessione in sanatoria in data 24 marzo 2004 (prot. 2004.0125096) e (prot. 2004.0125106).

* * *

C.6 - Stato di possesso, Vincoli, Oneri giuridici



Per comproprietario si intende il partecipante per quote di comproprietà indivisa alla comproprietà denominata "Domina Venezia".

Tale proprietà deriva dall'atto di vendita, registrato in data 4 giugno 2007 a cura del Notaio Massimo Linares di Milano, tra il venditore – la Domina Vacanze S.p.A., con sede in Milano, Via A Maffei n.1 (c.f.: 09399090159) e l'attuale proprietario.

Il prezzo della vendita avvenuta - nel luglio del 2006 - (atto registrato nel giugno del 2007), era stato convenuto a corpo, oltre IVA e spese d'incasso, pari a 55.058,82 euro

I Vincoli e gli Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sono:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- Altre limitazioni all'uso: Nessuno

Non risultano Vincoli e gli Oneri Giuridici che debbano essere cancellati a cura e spese dell'acquirente.

* * *

C.7 - Stato dei luoghi

Lo stato di conservazione del fabbricato d'epoca è complessivamente buono, con lievi tratti di distacchi di intonaco, peraltro, senza che questo conferisca al fabbricato uno stato di trascuratezza e di degrado.

Elementi di apprezzamento dell'immobile sono:

- pertinenza su due specchi d'acqua confinanti con il fabbricato;
- contesto del centro storico dell'isola, decisamente curato e valorizzato;
- posizionamento del fabbricato nella zona centrale dell'isola, non distante dalle principali mete turistiche dell'isola.

Ai fini della stima, l'immobile è stato considerato pienamente funzionante ed attrezzato.

* * *

C.8 - Metodo di valutazione

Trattandosi di unità urbana, il metodo che appare più indicato per la stima è quello sintetico-comparativo, previa considerazione del contesto abitativo della zona in cui ricade l'immobile periziato, la presenza di infrastrutture, il livello del contesto urbanistico-edilizio nel quale è collocato l'immobile, l'esposizione, il grado di vetustà, le finiture, lo stato abitativo e tutti quegli elementi che concorrono a caratterizzare il bene.

Per tale valutazione sono stati adottati tre metodi:

- 1) metodo sintetico riferito alla stima dell'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) metodo sintetico riferito all'indagine effettuata dal tecnico estimatore su riviste specializzate ed operatori del settore in loco;
- 3) metodo analitico riferito alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, sulla base della stima dell'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e, se carente, integrata con l'indagine effettuata dal tecnico estimatore su riviste specializzate ed operatori del settore in loco.

Si esclude il ricorso al metodo basato sulla rendita catastale (nel caso specifico risulta una rendita dell'intero immobile - di circa 1.200 mq lordi - pari a 63.416 euro), essendo il dato catastale decisamente sottostimato, non aggiornato, non attendibile e, pertanto, fuorviante.

Il risultato della media aritmetica dei tre valori così ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile alla data attuale, nelle condizioni ordinarie.

E' infine da precisare che, oggi, è nuovamente possibile usare il metodo analitico di stima, in quanto, con i "patti in deroga", è stato di fatto superato in parte il regime vincolistico di cui alla legge sull'equo canone (n.392/1978). Si avranno, pertanto, i seguenti tre elementi di stima:

1°- Valori per le transazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze)

nel primo semestre del 2017

nella zona della Provincia di Venezia,

Comune di Venezia,

Fascia/zona: Suburbana- Giudecca

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale,

Stato conservativo Normale,

Superficie Lorda,

Quotazione immobiliare vendita per immobile commerciale:

Valore Minimo di Mercato: 2.600 €/mq

Valore Massimo di Mercato: 3.600 €/mq

2°- valori delle compravendite in zona per unità simili, riferiti al primo semestre del 2017, acquisiti direttamente dallo scrivente sia da riviste

specializzate che da operatori immobiliari presenti nella zona ove è ubicato l'immobile. In particolare è risultato quanto segue:

Quotazione immobiliare vendita per Alberghi - categoria "3 stelle":

nella zona della Provincia di Venezia,

Comune di Venezia,

Fascia/zona: Suburbana- Giudecca

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale,

Stato conservativo Normale,

Superficie Lorda,

Valore Minimo di Mercato: 13.000 €/mq

Valore Massimo di Mercato: 18.000 €/mq

3°- Valori del reddito capitalizzato dei valori locativi, rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze)

Nel primo semestre del 2017,

nella zona della Provincia di Venezia,

Comune di Venezia,

Fascia/zona: Suburbana- Giudecca

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale,

Stato conservativo Normale,

Superficie Lorda,

Quotazione immobiliare locazione per Alberghi - categoria "3 stelle":

Valore Minimo di Mercato: 80 €/mq

Valore Massimo di Mercato: 120 €/mq

In Allegato n.6 si riporta l'Indagine sull'andamento delle compravendite di immobili residenziali nella Provincia di Venezia, tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

In Allegato n.7 si riporta l'Indagine sui valori economici di mercato tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

In Allegato n.8 si riportano le specifiche dell'Agenzia delle Entrate inerenti immobili di categoria catastale D.

* * *

C.9 - Valutazione dell'immobile

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia.

Si hanno i seguenti valori:

1° elemento di stima – valore per le transazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, e per una **superficie ponderata di circa 1.200 mq**, si ritiene equo assumere il valore di 3.600,00 €/mq che, nell'intervallo tra 2.600 €/mq e 3.600 €/mq corrisponde al valore massimo. Tale assunzione è relativa al fatto che la quotazione non si riferisce espressamente ad alberghi categoria "3 stelle" ma a negozi ; a ciò si aggiunga che l'immobile è completamente arredato.

Tale valore, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale ponderata lorda, moltiplicato per la quota della comproprietà pari a 12,312/10.000, indica:

$$\text{mq } 1.200 \times \text{€ } 3.600,00 = \text{€ } 5.319,00$$

2° elemento di stima – Valore commerciale di vendita come risulta da indagini condotte su riviste specializzate e presso operatori del settore in loco, per un immobile simile a quello in oggetto, è così distinto:

In considerazione del contesto abitativo in cui l'immobile da stimare risulta collocato, si ritiene equo assumere il valore di 16.000,00 €/mq che, nell'intervallo tra 13.000 €/mq e 18.000 €/mq equivale sostanzialmente al valore medio.

Tale prezzo, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale ponderata lorda, moltiplicato per la quota della comproprietà pari a 12,312/10.000, indica:

$$\text{mq } 1.200 \times \text{€ } 16.000,00 = \text{€ } 23.639,00$$

3° elemento di stima dei valori del reddito capitalizzato dei valori locativi, rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) - Le indagini del sottoscritto condotte su riviste specializzate e presso operatori del settore in loco hanno evidenziato il suddetto valore locativo per un immobile in normali condizioni di conservazione, ubicato nella zona suddetta, con tipologia di servizi turistico-ricettivi.

In considerazione del contesto abitativo in cui l'immobile da stimare risulta collocato, si ritiene equo assumere il valore di 100 €/mq che, nell'intervallo tra 80 €/mq e 120 €/mq equivale sostanzialmente al valore medio.

Tale prezzo, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale ponderata lorda, detratto delle spese in detrazioni stimate pari a circa il 25% del reddito lordo, moltiplicato per la quota della comproprietà pari a 12,312/10.000, indica:

$$\text{mq } 800 \times \text{€ } 100 \text{ €/mq} \times \text{mesi } 12 \times 0,75 \times 12,312/10000 = \text{€ } 886.464,00$$

(congruo canone annuale di locazione dell'immobile per la quota in comproprietà);

Capitalizzando detto canone al 4 % si avrà:

$$\text{€ } 720.000,00 \times 100 : 4 = \text{€ } 22.162,00$$

Facendo la media dei tre valori si ha:

$$\underline{5.319,00 + 23.639,00 + 22.162,00} = 17.040,00 \text{ €}$$

Arrotondato per difetto, il valore della media aritmetica è pari a 17.000,00 euro.

Si consideri quindi che lo stato di conservazione dell'immobile è buono ed efficiente, oltre che essere completamente arredato (con gli arredi da includere, a corpo, nella suddetta stima della quota di comproprietà); al valore in condizioni ordinarie non va quindi detratto nessun il costo ulteriore.

Poiché lo stato attuale dell'immobile corrisponde con quanto riportato nei documenti catastali, non si prevede un deprezzamento ulteriore.

Ulteriori oneri a carico dell'acquirente sono i seguenti:

- Spese per gli oneri fiscali relativi alla registrazione del decreto giudiziale di trasferimento;
- Spese per la trascrizione presso la Conservatoria del decreto giudiziale di trasferimento dell'immobile;
- Spese per Voltura catastale.

C 10 – Canone annuo di locazione dell'immobile

Sulla base dei calcoli delle superfici locative riportati in tabella al paragrafo C.4, si ritiene che la stima del congruo canone annuo di locazione sia pari a 22.162,00 €.

* * *

D - Conclusioni

La comproprietà (12,312/10.000) di un fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, adibito a servizi turistico-ricettivi, più espressamente utilizzato come albergo nella categoria "3 stelle" situato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca era stata stimata, dallo scrivente, nel maggio 2014 pari a 18.000,00 € (diciottomila/00 euro). Oggi, in considerazione della persistente congiuntura economica sfavorevole che investe il mercato immobiliare, la suddetta stima è stata riesaminata ed è emerso che il valore inizialmente indicato si è ridotto di circa il 5,5%, attestandosi su un valore aggiornato pari a 17.000,00 € (diciassettemila/00 euro).

Il congruo canone annuo di locazione è stimato pari a 22.162,00 €.

* * *

E - Allegati

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

In Allegato n.1 si riporta il rilievo fotografico.

In Allegato n.1 si riporta copia dell'atto di provenienza della comproprietà

In Allegato n.2 si riporta la copia della planimetria dei tre livelli del fabbricato (piano terra, piano primo e piano secondo), del quale è parte la comproprietà in oggetto (situata al piano terra).

In Allegato n.3 si riportano le visure ipotecarie e catastali.

In Allegato n.4 si riporta copia del regolamento della comproprietà.

In Allegato n.5 si riporta l'Indagine sull'andamento delle compravendite di immobili residenziali nella Provincia di Venezia, tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

In Allegato n.6 si riporta l'Indagine sui valori economici di mercato tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

In Allegato n.7 si riportano le specifiche dell'Agenzia delle Entrate inerenti immobili a destinazione speciale di categoria catastale D.

* * *

Il sottoscritto, ritenendo di avere esaurientemente risposto ai quesiti proposti, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 22 Dicembre 2017

Il Tecnico Estimatore

Dott. Ing. Raffaele Torella



A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Raffaele Torella".

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

G.D. Dr. Luigi ARGAN

Curatore fallimentare: Dott. Federico Marengo

Fallito: [REDACTED]

R.G. 606/2011

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

**Per fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, - in comproprietà
per 12,312/10.000 - adibito ad albergo (categoria "3 stelle")
situato nel Comune di Venezia, dell'isola della Giudecca**

Allegati dal n. 1 al n.7

Allegato n.1

Rilievo fotografico e planimetrico



Foto n.1 – Vista aerea dell'isola della Giudecca



Foto n.2 – Mappa della zona centrale dell'isola della Giudecca



Foto n.3 – Vista aerea della zona centrale dell'isola della Giudecca

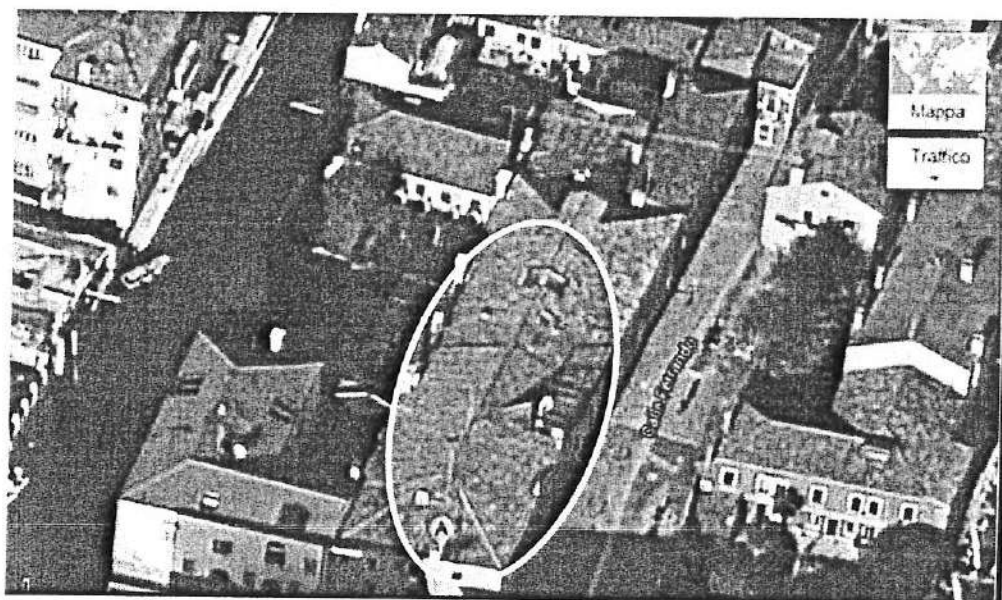


Foto n.4 – Vista aerea del fabbricato in oggetto



Foto n.5 – Vista laterale del fabbricato dal Rio della Palada



Foto n.6 – Vista angolare del fabbricato da Rio della Palada



Foto n.7 – Vista angolare del fabbricato da Corte Ferrando

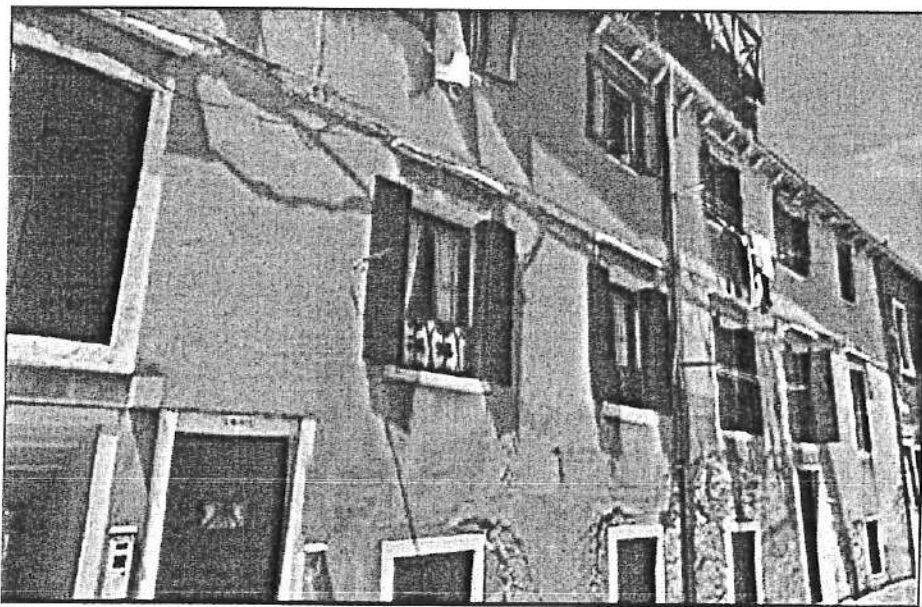


Foto n.8 – Vista laterale del fabbricato da Corte Ferrando



Foto n.9 – Vista entrata del fabbricato da Corte Ferrando

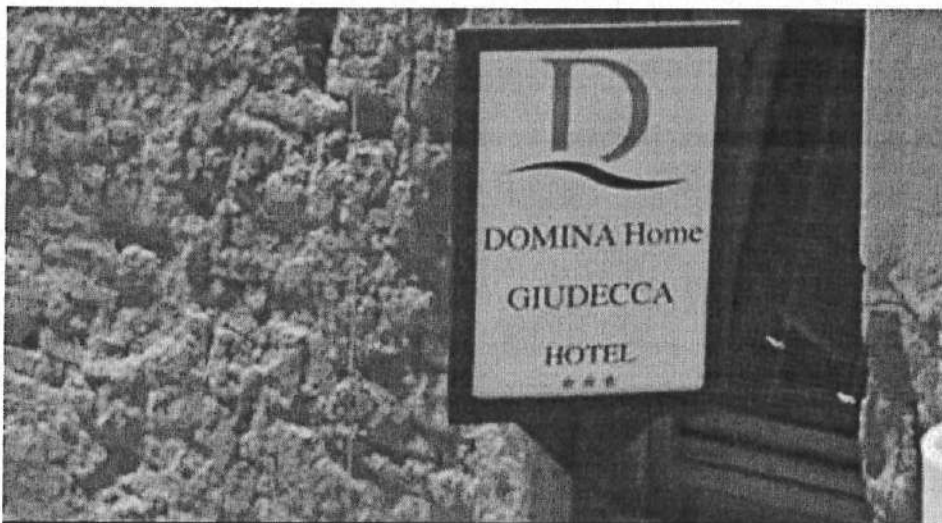
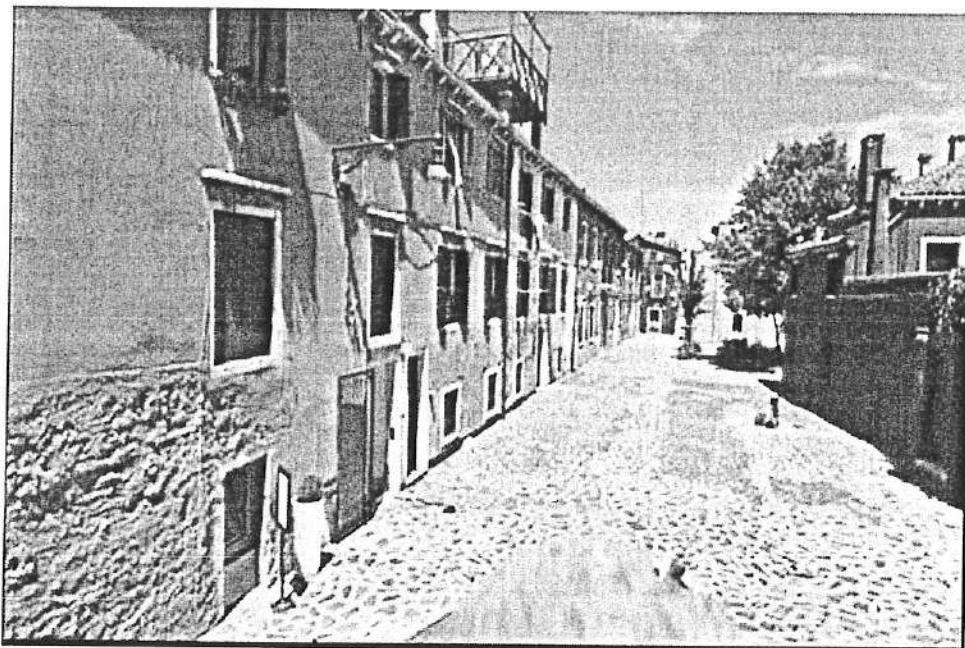


Foto n.10 – Dettaglio del cartello identificativo della categoria di appartenenza dell'hotel Domina Home Giudecca



**Foto n.11 – Vista della strada di accesso al
fabbricato – Corte Ferrando**

Allegato 2

**Copia della planimetria dei tre livelli del
fabbricato (piano terra, piano primo e
piano secondo), del quale
è parte la comproprietà in oggetto
(situata al piano terreno)**

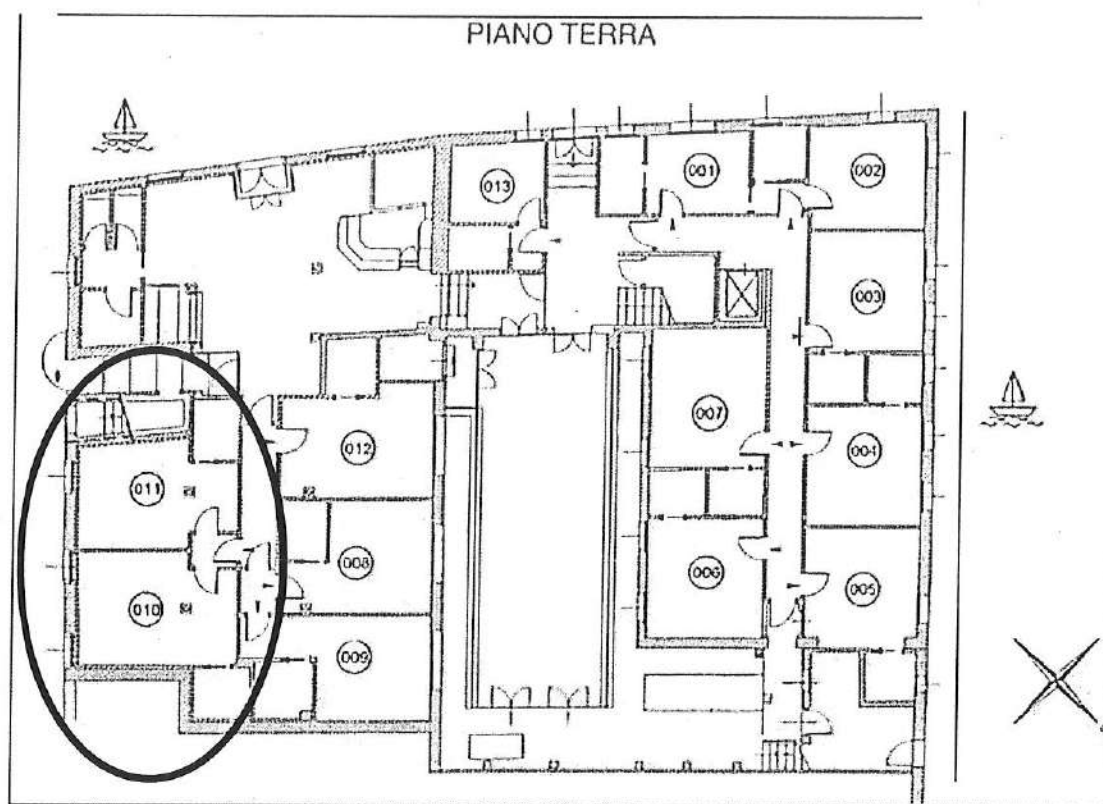


Figura n.1 – Pianta piano terra del fabbricato, con indicazione (ovale nero) delle due suite assegnate alla comproprietà in oggetto



Figura n.2 – Pianta piano primo del fabbricato

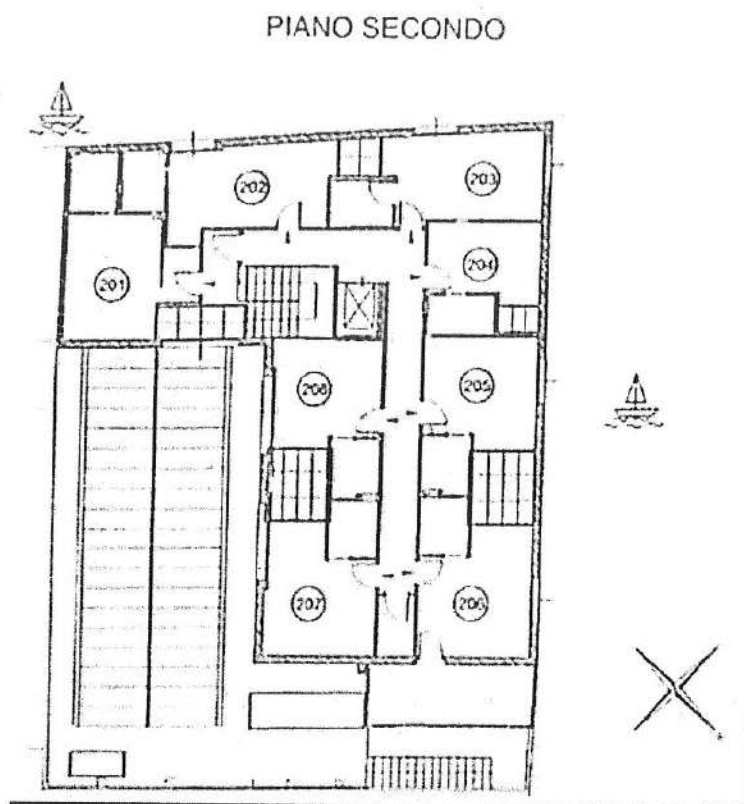
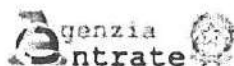


Figura n.3 – Pianta piano secondo del fabbricato

Allegato 3

Visure ipotecarie



Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

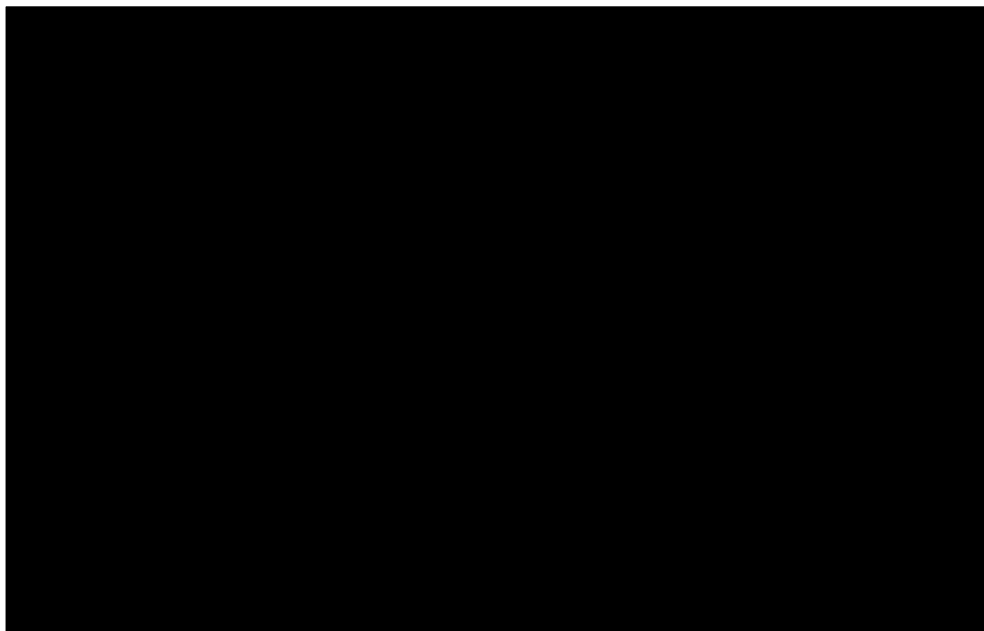
Data 02/02/2018 Ora 13:53:02
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente FRILRI

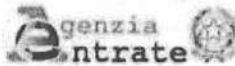
Ispezione n. T184582 del 02/02/2018

**Volumi repertori**

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 01/02/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1978 al 15/04/1997

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2007 - Registro Particolare 13847 Registro Generale 24087
Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio 23369/11190 del 17/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VENEZIA(VE)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2011 - Registro Particolare 6123 Registro Generale 9791
Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA Repertorio 15579/2011 del 21/03/2011



Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:53:02
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente FRILRI

Ispezione n. T184582 del 02/02/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART 321 C.P.P.

Immobili siti in VENEZIA(VE)

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2012 - Registro Particolare 442 Registro Generale 631
Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA GIP Repertorio 19052/2011 del 30/11/2011
ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO CONSERVATIVO ART 317 CPP
Immobili siti in VENEZIA(VE)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1978

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Nessuna formalità presente.



Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:53:46

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 184582 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Tassa versata € 3,60

Richiedente FRIERI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24087

Registro particolare n. 13847

Presentazione n. 44 del 09/06/2007

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	17/05/2007	Numero di repertorio	23369/11190
Notaio	LINARES MASSIMO	Codice fiscale	LNRM54C27F205V
Sede	MILANO (MI)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Volture catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

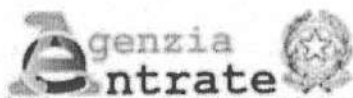
Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	L736 Q - VENEZIA	(VE) VENEZIA		
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	VE foglio 18	Particella	192	Subalterno 13
Natura	D2 - ALBERGHI E PENSIONI	Consistenza	-	
Indirizzo	VIA GIUDECCA - CORTE FERRANDO			N. civico 409/C
Piano	T			

Immobile n. 2

Comune	L736 Q - VENEZIA	(VE) VENEZIA		
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	VE foglio 18	Particella	192	Subalterno 14
Natura	D2 - ALBERGHI E PENSIONI	Consistenza	-	
Indirizzo	VIA GIUDECCA - CORTE FERRANDO			N. civico 409/D
Piano	T			



Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:53:46

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

n. T 184582 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Richiedente FRILRI

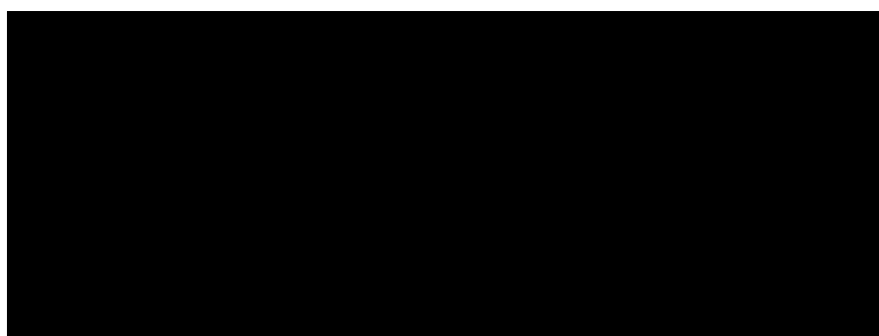
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24087

Registro particolare n. 13847

Presentazione n. 44 del 09/06/2007

Sezione C - Soggetti**Sezione D - Ulteriori informazioni***Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

ALLA QUOTA IN CONTRATTO COMPETE IL DIRITTO DI GODIMENTO TURNARIO, DA ESERCITARSI A MEZZO PRENOTAZIONE ALBERGHIERA SULLE SEGUENTI UNITA': SUITE N. 10, CODICE 8 PER 6,156/10.000 SUITE N. 11, CODICE 7 PER 6,156/10.000 IL CODICE DI PERIODO E' INDIVIDUATO NEL REGOLAMENTO CITATO NEL TRASCRIVENDO ATTO. LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVATA IL DIRITTO DI UNIRE, ALLE PORZIONI IMMOBILIARI CHE ATTUALMENTE COMpongONO LA COMPROPRIETA', ALTRI LOCALI ATTIGUI, ORA DI PROPRIETA' DI TERZI, FACENTI PARTE DEL MEDESIMO FABBRICATO. IN TALE EVENIENZA, LA STESSA PROVVEDERA', A PROPRIA CURA E SPESA, A COLLEGARE ED ADEGUARE GLI ACCESSI, NONCHE' OGNI ALTRO IMPIANTO, A PERFETTA REGOLA D'ARTE. A TALI AMPLIAMENTI SARA' ATTRIBUITA UNA QUOTA DECIMILLESIMALE DELL'INTERA COMPROPRIETA', CON UNA CORRISPONDENTE DIMINUZIONE DELLE ATTUALI QUOTE, FERMI PERALTRO I DIRITTI OGGI ATTRIBUITI AGLI ORIGINARI COMPROPRIETARI; LA SOCIETA' VENDITRICE SARA' TITOLARE DELLA QUOTA RIFERITA A TALI AMPLIAMENTI. A CURA DELL'AMMINISTRATORE DELLA COMPROPRIETA' ED A SPESE DELLA SOCIETA' VENDITRICE, SARA' DEMANDATA A PROFESSIONISTA ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI VENEZIA LA REDAZIONE DI UNA NUOVA TABELLA DECIMILLESIMALE CHE RISPECCHI I CRITERI PREDETTI, DA ATTUARE NEL CASO MEDIANTE RIPARAMETRAZIONE DELLE ATTUALI QUOTE, E CIO' ANCHE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO. UNA VOLTA ULTIMATI I COLLEGAMENTI, LA COMPROPRIETA' RISULTERA' QUINDI ALLARGATA AI NUOVI AMPLIAMENTI, IL DIRITTO COSI' RISERVATO ALLA SOCIETA' VENDITRICE POTRA' ESSERE ESERCITATO SENZA CHE LA STESSA DEBBA CORRISPONDERE ALCUNCHE' AI COMPROPRIETARI E DOVRA' INTENDERSI AUTOMATICAMENTE ESTINTO QUALORA NON VENISSE ESERCITATO, CON L'AVVENUTO ACQUISTO DEI LOCALI ATTIGUI DA COLLEGARE ALL'ATTUALE PROPRIETA', ENTRO IL 31 DICEMBRE 2016. IN TAL CASO, LA COMPROPRIETA' RISULTERA' ALLARGATA AI LOCALI, O ALL'EVENTUALE MINORE PARTE DEGLI

44/28

 **agenzia
entrate** 
Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:53:46

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

n. T 184582 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Richiedente FRILRI

Tassa versata € 3,60

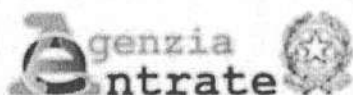
Nota di trascrizione

Registro generale n. 24087

Registro particolare n. 13847

Presentazione n. 44 del 09/06/2007

STESSI, COSI' ACQUISTATI DALLA SOCIETA' VENDITRICE, IN RELAZIONE ALLE OPERE SOPRA PREVISTE, LA PARTE ACQUIRENTE HA DATOMANDATO IRREVOCABILE ALLA SOCIETA' VENDITRICE, NEL CASO CON ESPRESSA FACOLTA' A CONTRARRE CON SE STESSA, AI SENSI DEGLI ARTT. 1723, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE, E 1395 DEL CODICE CIVILE, PERCHE' RICHIEDA QUALUNQUE TIPO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, ANCHE IN VARIANTE, CHE SI RENDESSE NECESSARIA, CON FACOLTA' DI SOTTOSCRIVERE QUALSIASI CONVENZIONE OD ATTO UNILATERALE DI NATURA URBANISTICA DI CUI VENISSE RICHIESA DALLE COMPETENTI AUTORITA'.



Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:55:21

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 185156 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Tassa versata € 3,60

Richiedente FRILRI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9791

Registro particolare n. 6123

Presentazione n. 117 del 25/03/2011

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 21/03/2011
Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 15579/2011
Codice fiscale 80255370589

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 700 SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART 321 C.P.P.
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente TRIBUNALE PENALE DI ROMA
Indirizzo PALAZZO DI GIUSTIZIA PIAZZALE CLODIO ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

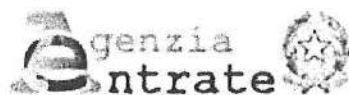
Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	L736 - VENEZIA (VE)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	VE Foglio 18	Particella	192	Subalterno 13
Natura	D2 - ALBERGHI E PENSIONI	Consistenza	-	
Indirizzo	ISOLA DELLA GIUDECCA CORTE FERRAND			N. civico 409C
Piano	T1-2			



Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:55:21

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 185156 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Tassa versata € 3,60

Richiedente FRILRI

Nota di trascrizione

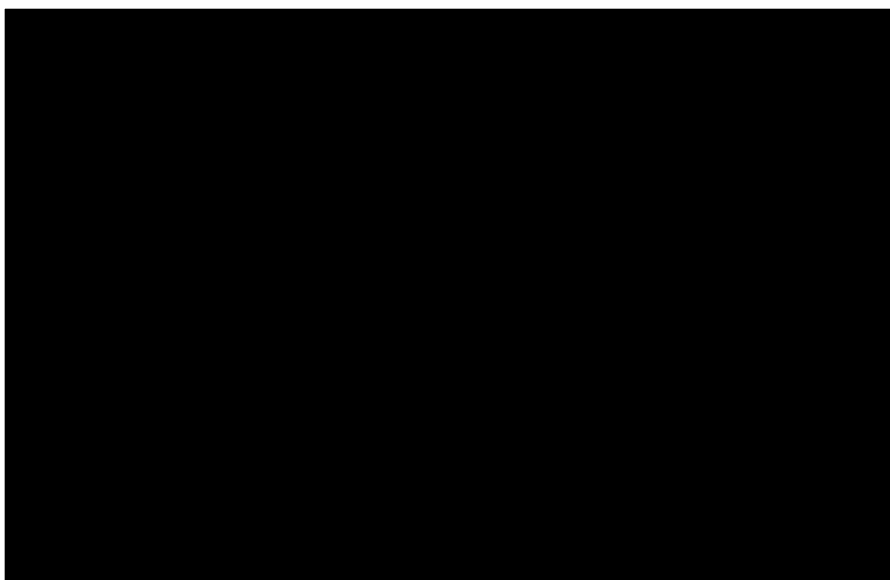
Registro generale n. 9791

Registro particolare n. 6123

Presentazione n. 117 del 25/03/2011

Sezione C - Soggetti

A favore



Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:55:36

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 185156 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Tassa versata € 3,60

Richiedente FRILRI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 631

Registro particolare n. 442

Presentazione n. 119 del 05/01/2012

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/11/2011

Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA GIP

Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 19052/2011

Codice fiscale 80255370589

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 600 SEQUESTRO CONSERVATIVO ART 317 CPP

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente TRIBUNALE PENALE DI ROMA

Indirizzo PALAZZO DI GIUSTIZIA PIAZZALE CLODIO ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L736 Q - VENEZIA (VE) VENEZIA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana VE Foglio 18

Particella 192

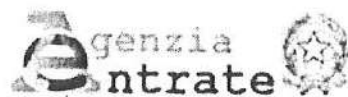
Subalterno 13

Natura D2 - ALBERGHI E PENSIONI Consistenza

Indirizzo ISOLA DELLA GIUSECCA CORTE FERRAND

N. civico 409C

Piano T1-2



Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:55:36

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 185156 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Richiedente FRILRI

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 631

Registro particolare n. 442

Presentazione n. 119 del 05/01/2012

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale ERARIO DELLO STATO

Sede ROMA (RM)

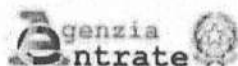
Codice fiscale 80004700797

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 12,312/10000

Contro**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:33:06
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente FRILRI

Ispezione n. T179322 del 02/02/2018

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di VENEZIA (VE)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 18 - Particella 192 - Subalterno 13

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

16/04/1997 al

01/02/2018

Elenco Immobili

Comune di VENEZIA (VE) Catasto Fabbricati Sezione censuaria VE

9. Sezione urbana VE Foglio 0018 Particella 00192 Subalterno 0013

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 09/12/2014 - Registro Particolare 21902 Registro Generale 30559
Pubblico ufficiale SAN BENEDETTO DELTRONTO Repertorio 846/9990 del 13/11/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:33:38

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 179322 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:31:43

Tassa versata € 3,60

Richiedente FRILRI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 30559

Registro particolare n. 21902

Presentazione n. 28 del 09/12/2014

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO		Numero di repertorio	846/9990/14
Data	13/11/2014		Codice fiscale	-
Pubblico ufficiale	SAN BENEDETTO DEL TRONTO			
	SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)			

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione	305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica	NO

Atto mortis causa	Data di morte	14/07/2014	Successione testamentaria	-
	Rinuncia o morte di un chiamato			-

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

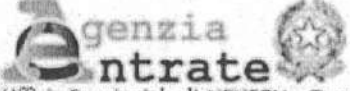
Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	3	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	L736 3 - VENEZIA (VE)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	VE	Foglio	18	Particella	192
Natura	D2 - ALBERGHI E PENSIONI	Consistenza	-	Subalterno	13
Immobile n. 2					
Comune	L736 3 - VENEZIA (VE)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	VE	Foglio	18	Particella	192
Natura	D2 - ALBERGHI E PENSIONI	Consistenza	-	Subalterno	14


Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:33:38

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 179322 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:31:43

Tassa versata € 3,60

Richiedente FRILRI

Nota di trascrizione

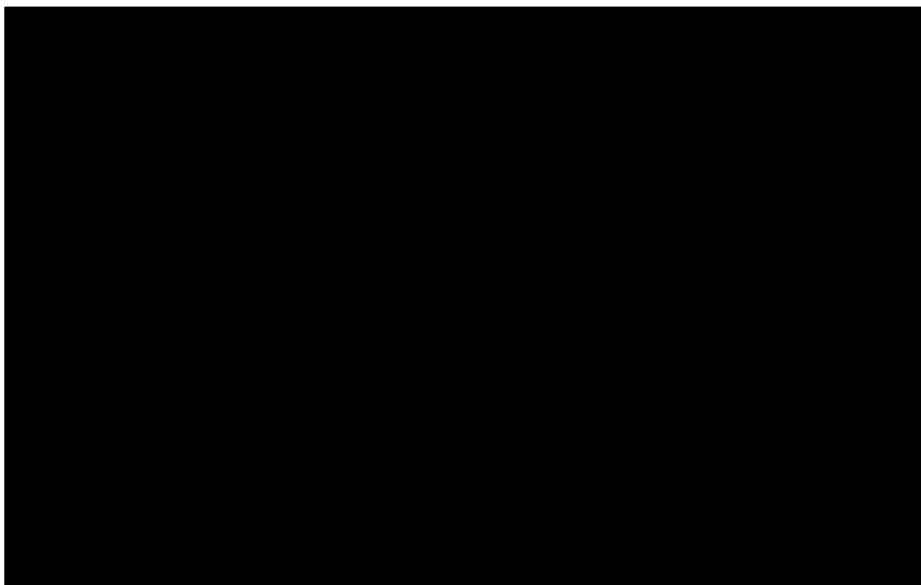
Registro generale n. 30559

Registro particolare n. 21902

Presentazione n. 28 del 09/12/2014

Sezione C - Soggetti

A favore



Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE A TRE SORELLE.

Allegato 3 b

Visure Catastali

Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Venezia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/02/2018

Data: 02/02/2018 - Ora: 13:38:03 Segue

Visura n.: T18116 Pag: 18

437	SESTILI Giancarlo nato a ROMA il 26/04/1947	STGCR37D261804C*	(1) Proprietà per 9124,2000000 in regime di comunione dei beni
438	SEVERINO Camilla nata a CATANZARO il 25/02/1965	SVRCL15BAC352G*	(1) Proprietà per 61561,0000000
439	SPONDRINI Maria Chiara nata a MILANO il 10/04/1948	SINACH44DMF20SK*	(1) Proprietà per 32141,0000000
440	SPORZINI Giulio nato a BRESCIA il 25/03/1939	SPRGTR9AC25B157L*	(1) Proprietà per 75461,0000000 in regime di separazione dei beni
441	SIGNORI Giuseppina nata a CREMONA il 27/01/1939	SGNGP849D67D150P*	(1) Proprietà per 22041,0000000
442	SILIOTTI Simona nata a ROMA il 15/01/1942	SLTSNT42A551H510G*	(1) Proprietà per 3441,0000000 in regime di separazione dei beni
443	SIMONELLI Vincenzo nato a TEVEROLA il 16/02/1929	SMNVCN29B16L155M*	(1) Proprietà per 10912,0000000 in regime di separazione dei beni
444	SINISALCO Pasquale nato a SALERNO il 25/12/1967	SNSPQ1677214763P*	(1) Proprietà per 375,0000000
445	SORIN Lorenzo nato a VOGHERA il 30/05/1953	SRDBNN3UE30M106S*	(1) Proprietà per 15942,0000000
446	SOTTILI Alice nata a MILANO il 29/04/1975	STLCL37ND0F205S*	(1) Proprietà per 5665,0000000
447	SPANO Aldo nato a FERRARA il 13/01/1936	SPSLDA3A11JDS16E*	(1) Proprietà per 20561,0000000 in regime di comunione dei beni
448	SPARASCI Franco nato a TRICASE il 05/09/1945	SPRFL148P45L10VE*	(1) Proprietà per 5453,2000000 in regime di separazione dei beni
449	SPIGA Paola nata a BARI il 17/05/1973	SPGPRZ73E57A62L*	(1) Proprietà per 6094,0000000 in regime di separazione dei beni
450	SPRONIERI Maria Luisa nata a COSENZA il 19/11/1942	SPRMI5425550X06P*	(1) Proprietà per 2109,5000000
451	STAFUZZA Luciana nata a TRIESTE il 20/06/1933	STLCLN311H14L424P*	(1) Proprietà per 110451,5000000
452	STELTANO Sergio nato a BOLOGNA il 03/10/1961	STLSRG61R05A914P*	(1) Proprietà per 71231,0000000
453	STENDARDO Adalgisa nata a PRESICCE il 29/11/1959	SINXGS5659H437R*	(1) Proprietà per 10485,0000000 in regime di comunione dei beni
454	TAGLIATA Patrizia nata a SIRACUSA il 21/05/1960	TGLFR26C6M1751Q*	(1) Proprietà per 5388,0000000 in regime di comunione dei beni
455	TAMORRI Giuseppe nato a ROMA il 21/02/1952	TMRGP953B21H501R*	(1) Proprietà per 5453,2000000
456	TATO Sabina Laura nata a BARI il 07/02/1970	TTASNL70B47A063R*	(1) Proprietà per 14817,0000000 in regime di separazione dei beni
457	TEDALDI DI TAVASCA Guglielmo nato a ROMA il 22/04/1972	TDLGLL72D210501R*	(1) Proprietà per 1846,2000000 in regime di separazione dei beni
458	TEDALDI DI TAVASCA Gustavo nato a ROMA il 22/04/1972	TDLGV7V7D21H501L*	(1) Proprietà per 1846,2000000 in regime di separazione dei beni
459	TEHESCHII Paola nata a BOLOGNA il 26/09/1948	TTHPLA54R68A844C*	(1) Proprietà per 19912,5000000 in regime di comunione dei beni
460	TERSONI Umberto nato a ROMA il 01/04/1942	TBSVRT42D01H501Q*	(1) Proprietà per 12141,0000000 in regime di separazione dei beni
462	TORREGIANI Roberto nato a ROMA il 01/02/1959	TTRRR150B03H501E*	(1) Proprietà per 12142,0000000



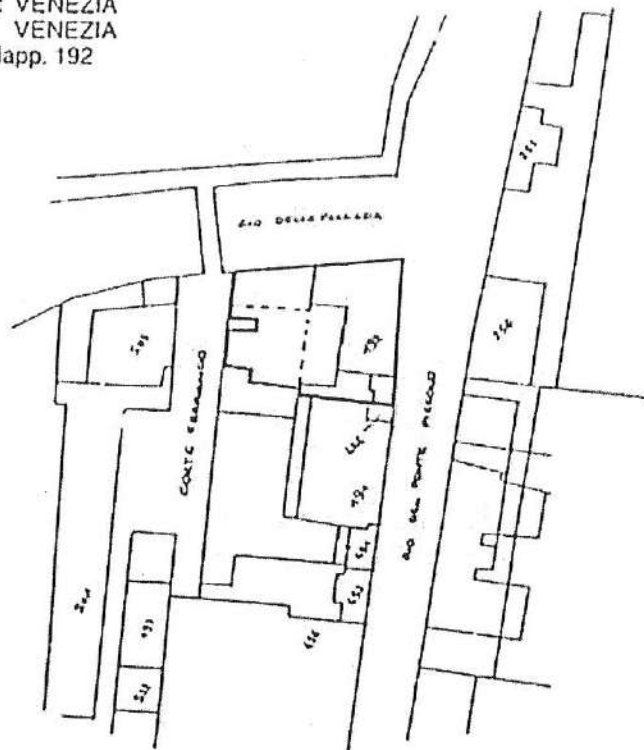
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/02/2018

Data: 02/02/2018 - Ora: 13.39.18 Segue

Visura n.: T181459 Pag: 18

437	SESTILI Giancarlo nato a ROMA il 26/01/1947	SSGCR47D26H01C*	(1) Proprietà per 9424/2000000 in regime di comunione dei beni
438	SEVERINO Camilla nata a CATANZARO il 23/02/1965	SVBCL63B63C3520*	(1) Proprietà per 6156/1000000
439	SEONDIRINI Maria Chiara nata a MILANO il 10/04/1948	SFNMCH48D04F208K*	(1) Proprietà per 3444/1000000
440	SFORZINI Gualtiero nato a BRESCIA il 23/03/1939	SFRGTR39C23B137L*	(1) Proprietà per 3546/1000000 in regime di separazione dei beni
441	SIGNORI Giuseppe nato a CREMONA il 27/01/1949	SGNCHP40D67D150P*	(1) Proprietà per 12041/1000000
442	SILIOTTI Simona nata a ROMA il 13/01/1942	SLSNT42A59H010*	(1) Proprietà per 3444/1000000 in regime di separazione dei beni
443	SIMONELLI Vincenzo nato a TEVEROLA il 16/02/1929	SMBVCN29B16L133M*	(1) Proprietà per 10912/1000000 in regime di separazione dei beni
444	SINISCALCO Pasquale nato a SALERNO il 23/12/1967	SNSPCL471231701P*	(1) Proprietà per 370/1000000
445	SORDI Emmanuele nato a VOGHERA il 30/05/1953	SRENN43E30M109G*	(1) Proprietà per 8962/1000000
446	SOTTILE Alice nata a MILANO il 29/01/1978	STTLC17D26H205N*	(1) Proprietà per 8963/1000000
447	SPANO Aldo nato a FERRARA il 13/01/1938	SPNLD43A13DS48E*	(1) Proprietà per 20561/1000000 in regime di comunione dei beni
448	SPARASCI Pinella nata a TRICASE il 05/09/1948	SPRFTL40P1SL11VE*	(1) Proprietà per 5453/2000000 in regime di separazione dei beni
449	SPIGA Patrizia nata a BARI il 17/05/1973	SIPGPRZ7ME37A662L*	(1) Proprietà per 6094/1000000 in regime di separazione dei beni
450	SPROVIERI Maria Lucia nata a COSENZA il 19/11/1942	SPRML842S5D006P*	(1) Proprietà per 2400/500000
451	STAFUZZA Luciana nata a TRIESTE il 20/06/1953	STFLCN31B04L424P*	(1) Proprietà per 10452/2500000
452	STELLANO Sergio nato a BOLOGNA il 05/10/1961	STLSRG41R03A944P*	(1) Proprietà per 7128/1000000
453	STENDARDO Adalgisa nata a PIRESCIE il 19/11/1956	STNDGS56S59B45R*	(1) Proprietà per 16488/1000000 in regime di comunione dei beni
454	TAGLIATA Patrizia nata a SIRACUSA il 24/03/1960	TGLRZ40C611754Q*	(1) Proprietà per 5388/1000000 in regime di comunione dei beni
455	TAMORRIS Giuseppe nato a ROMA il 21/02/1953	TMRGPPC2021HS01R*	(1) Proprietà per 5453/2000000
456	TATOL Sabina Ilaria nata a BARI il 07/02/1970	TTASNL70B47A662R*	(1) Proprietà per 14517/1000000 in regime di separazione dei beni
457	TEDALDI DI TAVASCIA Ughelmo nato a ROMA il 22/04/1972	TDLGLL72D23H301R*	(1) Proprietà per 1884/2000000 in regime di separazione dei beni
458	TEDALDI DI TAVASCIA Gustavo nato a ROMA il 22/04/1972	TDLGTV72D23H301L*	(1) Proprietà per 1884/2000000 in regime di separazione dei beni
459	TEDESCHI Paola nata a BOLOGNA il 28/10/1948	TDSPLA58B6A944C*	(1) Proprietà per 10912/2000000 in regime di comunione dei beni
460	TERESINI Umberto nato a ROMA il 01/04/1942	TRSMRT42D0H501Q*	(1) Proprietà per 12144/1000000 in regime di separazione dei beni
461	TESSARI Emma nata a PIAZZOLA SUL BRENTA il 18/04/1940	TSSONN40L35058L*	(1) Proprietà per 8754/1000000 in regime di separazione dei beni
462	TORREGLIANI Roberto nato a ROMA il 04/02/1959	TORRRT39B04H301P*	(1) Proprietà per 12312/1000000

ESTRATTO MAPPA
COMUNE: VENEZIA
SEZ. VENEZIA
FG. 18 - Mapp. 192



Allegato 4

Copia del regolamento della comproprietà

DOMINA VENEZIA

*REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ
PLANIMETRIE
TABELLA DECIMILLESIMALE
CALENDARIO PERIODI
CAPITOLATO DEI SERVIZI ALBERGHIERI
LISTINO PREZZI 2004*

1

57/28

"DOMINA VENEZIA"**ISOLA DELLA GIUDECCA****REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ****ARTICOLO 1**

- 1.1. Il presente Regolamento viene formato ai sensi dell'art. 1106 C.C. per disciplinare l'amministrazione ed il miglior godimento della cosa comune, denominata "Domina Venezia".
- 1.2. Esso è accettato da tutti i partecipanti alla comproprietà ed ha dunque effetto, secondo quanto previsto dall'art. 1107 C.C., anche per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.
- 1.3. Ai fini del presente Regolamento deve intendersi per "cosa comune" il complesso immobiliare costituito da trenta "unità ricettive", censito al catasto fabbricati, sezione Venezia, al foglio 18, con il mappale 192, subalterni 13 e 14.
- 1.4. Tale complesso risulta riprodotto nel tipo planimetrico unito al presente regolamento sotto la lettera "A".
- 1.5. Sono compresi nella comproprietà tutti i beni mobili che costituiscono l'arredamento e la dotazione del complesso, quali risultanti dal documento allegato all'atto Notale Massimo Linares di Milano rep. n. 18390/7761 del 5.10.2004.
- 1.6. Il domicilio della comproprietà è in Comune di Venezia, Isola della Giudecca, Corte Ferrando n. 409/c e 409/d.

ARTICOLO 2

- 2.1. Il concorso dei partecipanti alla comproprietà è in proporzione delle rispettive quote.
- 2.2. Al presente Regolamento sono uniti rispettivamente tolto le lettere "B" e "C" una tabella decimillesimale di partecipazione alla comproprietà ed un calendario dei periodi di godimento turnario.

ARTICOLO 3

- 3.1. La quota di comproprietà indivisa può formare oggetto di trasferimento per l'intero - od anche frazionatamente su autorizzazione di tutti gli altri comproprietari - anche con atto tra vivi.
- 3.2. L'avente causa dovrà tuttavia, perchè l'acquisto sia da lui opponibile alla comproprietà, e salvo ogni diverso effetto, comunicare con lettera raccomandata all'Amministratore della comproprietà l'avvenuto trasferimento, indicando le proprie generalità, domicilio e codice fiscale e, ove richiesto dall'Amministratore, consegnando copia autentica del titolo d'acquisto.
- 3.3. L'avente causa è obbligato in solido con il proprio dante causa per ogni preesistente onere, anche finanziario, nei confronti dell'organizzazione della comproprietà.

ARTICOLO 4

- 4.1. L'esistenza dei servizi di natura alberghiera all'interno del "Complesso" è necessariamente connessa alla destinazione dei beni oggetto di comproprietà; il mantenimento della destinazione alberghiera ed il corretto funzionamento dei servizi relativi devono ritenersi indispensabili, irrinunciabili ed immodificabili da parte di ogni singolo partecipante alla comproprietà.
- 4.2. L'azienda alberghiera è esercitata all'interno del "Complesso" da impresa specializzata dotata di propria organizzazione di mezzi e personale, con le modalità previste dal "Capitolato" unito al presente regolamento sotto la lettera "D".
- 4.3. Il titolare, a qualsiasi titolo dell'azienda alberghiera esercitata all'interno del "Complesso", si obbliga a fornire ai "comproprietari" i servizi di cui al "Capitolato".
- 4.4. L'Amministratore della comproprietà è espressamente delegato a vigilare sull'osservanza di quanto previsto dal predetto "Capitolato", anche quale mandatario dei singoli partecipanti nonché a sottoscrivere accordi, anche separati, con il "Gerente Alberghiero", disponendo di tutti gli occorrenti poteri.

ARTICOLO 5

- 5.1. Ogni partecipante alla comproprietà deve contribuire alle spese nella misura di cui al 2° comma dell'art. 1101 C.C., a semplice richiesta dell'Amministratore, ed in nessun caso può sottrarsi al loro pagamento.
- 5.2. Le somme devono essere corrisposte entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta formulata dall'Amministratore della comproprietà e, per il caso di ritardo, dovranno essere maggiorate di un interesse di mora capitalizzato annualmente in misura pari al tasso Euribor/365, a sei mesi, aumentato di due punti.

- 5.3. Decorso inutilmente sessanta giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento di cui sopra, l'Amministratore potrà richiedere all'Autorità Giudiziaria decreto ingiuntivo di pagamento nei confronti del partecipante moroso.
- 5.4. L'Amministratore potrà delegare l'esazione delle somme dovute, in tutto o in parte, al gerente dell'azienda alberghiera.

ARTICOLO 6

- 6.1. L'amministrazione ordinaria e la rappresentanza attiva e passiva della comproprietà sono delegate ad un Amministratore, anche estraneo alla comproprietà stessa, nominato dall'Assemblea dei partecipanti alla comproprietà; l'Amministratore dura in carica tre esercizi ed è rieleggibile.
- 6.2. All'Amministratore spetta un compenso annuo stabilito sulla base delle tariffe professionali dei ragionieri e periti, oltre al rimborso delle spese vive documentate o documentabili (postali, fotocopie, cancelleria ed eventuali di altra natura).
- 6.3. Sono tra l'altro compiti dell'Amministratore:
- a) conservare ed aggiornare l'elenco dei partecipanti alla comproprietà;
 - b) curare l'osservanza del presente Regolamento;
 - c) provvedere, in proprio o mediante attività di terzi, alla conservazione dei beni oggetto di comproprietà, nonché all'esecuzione di ogni tipo di lavoro che reperi, a suo giudizio, urgente ed indifferibile salvo, in quest'ultimo caso, riferirne alla prima assemblea;
 - d) incassare le somme dovute dai partecipanti alla comproprietà, anche utilizzandole per la conservazione e la manutenzione della cosa comune;
 - e) rappresentare permanentemente i partecipanti alla comproprietà nei rapporti con l'impresa di gestione alberghiera; incassare gli eventuali corrispettivi delle convenzioni stipulate con tale impresa di gestione, depositandoli in apposito conto fruttifero presso le banche, ai fini di destinarli alla copertura delle spese relative alla cosa comune ivi compresa l'esecuzione delle opere di cui alla precedente lettera "c";
 - f) compiere atti conservativi dei diritti inerenti la cosa comune;
- 6.4. Qualora l'Amministratore manchi o sia cessato dal suo incarico senza che sia stato nominato alcuno in sua vece, esso è sostituito, ai soli fini della convocazione dell'assemblea per la nomina del nuovo Amministratore, dal "Primo Delegato" - o in mancanza di questi dal "Delegato Supplente" - che dovrà provvedere senza indugio.

ARTICOLO 7

- 7.1. Entrambi i "Delegati" anche estranei alla comproprietà sono nominati dall'assemblea contestualmente all'Amministratore e durano in carica tre esercizi.
- 7.2. Agli stessi sono demandate le funzioni di cui al precedente articolo 6.4 ed al successivo 8.

ARTICOLO 8

- 8.1. L'assemblea dei partecipanti alla comproprietà provvede alla nomina dell'Amministratore e dei Delegati; all'esame ed all'approvazione del conto preventivo e del conto consuntivo ed alla ripartizione delle spese; a deliberare sulle innovazioni dirette al miglioramento della cosa comune od a rendere più comodo o redditizio il godimento; a deliberare in genere sugli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.
- 8.2. L'assemblea dei partecipanti si riunisce annualmente, senza necessità di avviso di convocazione, presso il domicilio della comproprietà, alle ore dieci della seconda domenica del mese di marzo di ogni anno, per deliberare sul seguente ordine del giorno:
- a) esame ed approvazione del conto consuntivo e preventivo;
 - b) ripartizioni delle spese.
- Qualora fosse necessario, per qualsiasi motivo, l'ordine del giorno comprenderà anche il seguente argomento:
- c) nomina dell'Amministratore e dei Delegati.
- Il conto consuntivo ed il conto preventivo saranno depositati, in uno con i giustificativi, presso il domicilio della comproprietà al fine di consentire il previo esame agli interessati almeno trenta giorni prima della data di riunione dell'assemblea.
- 8.3. Alla convocazione dell'assemblea che abbia per oggetto argomenti diversi da quelli di cui al precedente comma provvede l'Amministratore, di propria iniziativa o su richiesta di un numero di partecipanti alla comproprietà titolari di quote complessivamente pari ad almeno un sesto del totale.
- 8.4. La convocazione di cui al comma che precede, deve avvenire a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviarsi al più tardi trenta giorni prima della data prevista, indicando il giorno, l'ora ed il luogo della riunione, oltre agli argomenti all'ordine del giorno.
- 8.5. La partecipazione all'assemblea può avvenire anche a mezzo di rappresentanza. I partecipanti alla comproprietà che non siano personalmente presenti in sede assembleare, o che non abbiano provveduto a conferire apposita delega a terzi, sono rappresentati dal Primo Delegato o qualora questi non possa o non voglia, dal Delegato Supplente, salva loro diversa manifestazione di volontà da comunicarsi all'Amministratore con raccomandata con ricevuta di ritorno che deve pervenire al domicilio della comproprietà almeno tre giorni prima della data dell'assemblea.

ARTICOLO 9

9.1. L'esercizio finanziario annuale chiude il 30 novembre di ogni anno.

ARTICOLO 10

10.1. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento, si rendono applicabili agli artt. 1105, 1108 e 1109 C.C., nonché ad integrazione di questi ed in via analogica, l'art. 1136 C.C. oltre alle disposizioni di attuazione a tali norme afferenti.

(Norma transitoria che sarà inserita nei singoli atti di acquisto)

La società venditrice si riserva il diritto di unire alle porzioni immobiliari che attualmente compongono la comproprietà, altri locali attigui, ora di proprietà di terzi, facenti parte del medesimo fabbricato.

In tale evenienza, la stessa provvederà, a propria cura e spesa, a collegare ed adeguare gli accessi, nonché ogni altro impianto, a perfetta regola d'arte.

A tali ampliamenti sarà attribuita una quota decimillesimale dell'intera comproprietà, con una corrispondente diminuzione delle attuali quote, fermi peraltro i diritti oggi attribuiti agli originari comproprietari; la società venditrice sarà titolare della quota riferita a tali ampliamenti.

A cura dell'Amministratore della comproprietà ed a spese della società venditrice sarà demandata a professionista iscritto al Collegio dei geometri di Venezia la redazione di una nuova tabella decimillesimale che rispecchi i criteri predetti, da attuare nel caso mediante riparametrazione delle attuali quote, e ciò anche ai fini della determinazione dell'oggetto del presente contratto.

Una volta ultimati i collegamenti, la comproprietà risulterà quindi allargata ai nuovi ampliamenti.

Il diritto così riservato alla società venditrice potrà essere esercitato senza che la stessa debba corrispondere alcunché ai comproprietari e dovrà intendersi automaticamente estinto, qualora non venisse esercitato, con l'avvenuto acquisto dei locali attigui da collegare all'attuale proprietà, entro il 31 dicembre 2016.

In tal caso, la comproprietà risulterà allargata ai locali, o all'eventuale minore parte degli stessi, così acquistati dalla società venditrice.

In relazione alle opere sopra previste, la parte acquirente dà mandato irrevocabile alla società venditrice, nel caso con espressa facoltà a contrarre con se stessa, ai sensi degli artt. 1723, comma 2, e 1395 Codice Civile, perché richieda qualunque tipo di autorizzazione edilizia, anche in variante, che si rendesse necessaria, con facoltà di sottoscrivere qualsiasi convenzione od atto unilaterale di natura urbanistica di cui venisse richiesta dalle competenti autorità.

ALLEGATO "B" AL REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ
TABELLA DECIMILLESIMALE

Numero Suite	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010
Tipologia	M 1	M 2	M 2	M 2	M 2	M 2	M 2	M 2+1	M 2	M 2+1
Periodo	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi
1	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.750	3.750	4.116	4.116	3.888
2	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.750	3.750	4.116	4.116	3.888
3	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.750	3.750	4.116	4.116	3.888
4	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.750	3.750	4.116	4.116	3.888
5	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.750	3.750	4.116	4.116	3.888
6	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
7	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
8	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
9	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
10	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
11	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
12	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
13	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
14	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
15	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
16	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
17	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
18	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
19	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
20	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
21	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
22	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
23	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
24	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
25	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
26	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
27	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
28	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
29	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
30	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
31	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
32	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
33	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
34	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
35	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
36	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
37	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
38	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
39	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
40	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
41	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
42	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
43	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
44	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
45	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.750	3.750	4.116	4.116	3.888
46	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.750	3.750	4.116	4.116	3.888
47	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.750	3.750	4.116	4.116	3.888
48	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.750	3.750	4.116	4.116	3.888
49	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.750	3.750	4.116	4.116	3.888
50	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.750	3.750	4.116	4.116	3.888
51	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
52	6.397	11.319	10.602	10.602	9.471	10.395	10.395	11.319	11.319	10.602

ALLEGATO “B” AL REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ**TABELLA DECIMILLESIMALE**

Numero Suite	011	012	013	101	102	103	104	105	106	107
Tipologia	M 2+1	M 2+1	M 1	M 2	M 2	M 1	M 2	M 2+1	M 2+1	M 2
Periodo	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi	Deci-millesimi
1	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
2	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
3	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
4	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
5	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
6	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
7	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
8	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
9	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
10	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
11	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
12	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
13	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
14	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
15	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
16	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
17	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
18	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
19	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
20	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
21	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
22	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
23	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
24	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
25	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
26	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
27	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
28	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
29	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
30	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
31	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
32	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
33	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
34	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
35	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
36	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
37	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
38	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
39	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
40	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
41	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
42	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
43	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
44	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
45	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
46	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
47	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
48	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
49	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
50	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
51	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
52	10.692	11.318	3.828	12.276	12.276	10.692	14.817	15.411	15.411	14.817

ALLEGATO "B" AL REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ

TABELLA DECIMILLESIMALE

Numero Suite	108	109	201	202	203	204	205	206	207	208
Tipologia	M 2	M 2	M 2+1	M 2+1	M 2+1	M 1	M 2	M 2	M 2	M 2
Periodo	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi
1	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
2	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
3	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
4	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
5	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
6	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
7	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
8	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
9	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
10	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
11	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
12	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
13	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
14	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
15	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
16	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
17	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
18	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
19	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
20	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
21	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
22	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
23	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
24	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
25	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
26	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
27	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
28	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
29	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
30	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
31	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
32	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
33	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
34	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
35	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
36	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
37	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
38	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
39	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
40	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
41	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
42	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
43	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
44	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
45	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
46	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
47	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
48	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
49	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
50	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
51	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
52	16.368	16.368	9.141	9.141	9.141	7.227	9.471	9.471	9.471	9.471

**ALLEGATO "D" AL REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ
CAPITOLATO DEI SERVIZI ALBERGHIERI DEL "DOMINA VENEZIA"
(unito al regolamento della comproprietà)**

Definizioni:

1. "Hotel" - immobile in Comune di Venezia, Isola della Giudecca, identificato nell'articolo 1 del Regolamento della comproprietà che si trova all'allegato Notaio Massimo Lunares di Milano rep. n. 18391/7762 del 5.10.2004;
2. "Gerente" - titolare, a qualsiasi titolo, dell'azienda alberghiera esercitata all'interno dei locali dell'"Hotel";
3. "Comproprietari" - partecipanti, per quota di comproprietà indivisa, alla comproprietà denominata "Domina Venezia";
4. "Unità Ricettive" - oggetto fra l'altro della comproprietà.

ARTICOLO 1

- 1.1. Il "Gerente" si obbliga a curare l'organizzazione, la gestione e l'erogazione ai "comproprietari" dei seguenti servizi afferenti l'"Hotel":
- a) reception;
 - b) fornitura dell'energia elettrica;
 - c) telefono;
 - d) bar;
 - e) fornitura di biancheria da bagno e da letto nelle "unità ricettive";
 - f) lavanderia;
 - g) fornitura di acqua calda e fredda;
 - h) pulizia dell'"Hotel";
 - i) smaltimento dei rifiuti di ogni genere;
 - l) gestione e manutenzione ordinaria di tutti gli impianti dell'"Hotel";
 - m) custodia e manutenzione ordinaria dell'"Hotel";
 - n) controllo per il caso di danneggiamenti al complesso ad opera di "comproprietari" o di terzi;
 - o) esazione nei confronti dei "comproprietari", su delega dell'Amministratore della comproprietà, delle spese afferenti la comproprietà stessa.

ARTICOLO 2

- 2.1. La prestazione di servizi a terzi e lo svolgimento della usuale attività d'impresa da parte del "gerente" alberghiero non comporta alcun obbligo di corrispettivo in favore dei "comproprietari".
- 2.2. I "comproprietari" ovvero gli altri soggetti di cui al successivo articolo 6 sono tenuti al rigoroso rispetto dei regolamenti che disciplinano l'uso dei locali e dei servizi alberghieri.

ARTICOLO 3

- 3.1. Per i "comproprietari", il "gerente" alberghiero applicherà le tariffe stabilite nelle tabelle "A" e "B", qui unite in calce, e riteute all'anno 2004, che sono state e saranno aggiornate ogni anno, secondo i criteri di adeguamento di cui al successivo articolo 4.
- 3.2. Il "gerente" alberghiero non potrà, salvo convenzione, applicare a terzi che non siano "comproprietari" tariffe inferiori a quelle indicate nella allegata tabella "B", colonna "Pubblico Ordinaria"; detti importi minimi si intenderanno adeguati ogni anno in base ai medesimi criteri di aggiornamento di cui al successivo articolo 4.

ARTICOLO 4

- 4.1. L'ammontare dei corrispettivi di cui alla tabella "A", varierà in proporzione alla variazione del "totale costo orario" aumentata di 1 punto percentuale di un dipendente di IV° livello del settore turistico-alberghiero della provincia di Venezia, intervenuta tra il 1° agosto ed il 31 luglio dell'anno precedente. Poiché l'importo delle tariffe di cui alla tabella "A" è comprensivo sia di IVA che delle tasse e concessioni locali, detto importo potrà comunque variare in dipendenza dei predetti tributi.
- 4.2. È concesso al "gerente" alberghiero la variazione dei prezzi di cui alla tabella "B". Tali variazioni non potranno avere luogo se non in proporzione ai maggiori esborsi cui il gerente alberghiero dovrà fare fronte per procurarsi i beni di consumo.

ARTICOLO 5

- 5.1. I “comproprietari” al fine di ottenere il trattamento tariffario loro riservato dal presente capitolato, hanno l'onere di confermare la loro presenza per il periodo loro spettante e dovranno provvedere al versamento dei corrispettivi al “gerente” alberghiero 150 giorni prima dell'inizio del periodo stesso, mediante addebito su un proprio c/c bancario, a mezzo R.I.D.
- 5.2. Nel caso in cui il “comproprietario” non provveda alla conferma e al pagamento di cui al comma precedente, il “gerente” avrà facoltà di richiedere allo stesso di corrispondere, a titolo di penale, le somme previste dalla tabella “A”, in quanto anche comprensive degli oneri di cui all'articolo 5 del regolamento della proprietà.
- Tuttavia il “comproprietario” potrà rinunciare al soggiorno per il periodo a lui spettante, dandone preavviso scritto al “gerente” alberghiero, ogni anno, 150 giorni prima dell'inizio del periodo stesso; in tal caso il “gerente” alberghiero potrà liberamente disporre del periodo stesso.
- 5.3. Ogni mancato o ritardato versamento dei corrispettivi di cui ai commi precedenti comporterà implicita disdetta della prenotazione della camera e del periodo di soggiorno ed il “gerente” alberghiero non sarà più tenuto a garantire alloggio al “comproprietario” inadempiente se non entro i limiti di concreta ed attuale disponibilità delle camere.
- 5.4. Per quanto riguarda i corrispettivi dovuti per la fruizione dei servizi accessori, e dunque in forza alla tabella “B”, gli stessi dovranno essere saldati presso la “reception” al termine di ogni periodo di soggiorno.

ARTICOLO 6

- 6.1. Il “comproprietario”, previo l'adempimento di quanto previsto dall'art. 5.1., potrà concedere a terzi il soggiorno, dandone comunicazione scritta al gerente alberghiero e fermo restando quanto previsto all'articolo precedente.
- 6.2. Il “comproprietario” rimane comunque solidalmente responsabile nei confronti del “gerente” alberghiero per tutte le obbligazioni passive facenti capo al temporaneo fruitore.

ARTICOLO 7

- 7.1. Il “gerente” alberghiero deve, a propria cura e spese, ottenere, dalle competenti autorità, e successivamente mantenere, le autorizzazioni e licenze necessarie per lo svolgimento dell'attività alberghiera.
- 7.2. Il “gerente” alberghiero assume veste di unico responsabile nei confronti delle autorità competenti, dei “comproprietari” e dei terzi, per ogni eventuale conseguenza dannosa derivante dallo svolgimento dell'attività alberghiera e delle altre funzioni previste dal presente capitolato.

ARTICOLO 8

- 8.1. Il “gerente” alberghiero è tenuto a stipulare, a propria cura e spese, adeguata copertura assicurativa per danni derivanti a carico dei condomini, dei dipendenti e di terzi, verificati a causa o in occasione della prestazione dei servizi alberghieri.

ARTICOLO 9

- 9.1. Il “gerente” alberghiero si obbliga ad impiegare, nello svolgimento della propria attività, un numero di addetti idoneo ad offrire un servizio alberghiero a livello quattro stelle.

ARTICOLO 10

- 10.1. Con riferimento all'elenco dei servizi previsto nell'articolo 1 del presente capitolato, si specifica quanto segue:

a) Reception

- a.1. nei periodi di apertura, il servizio di reception sarà in funzione 24 ore su 24;
- a.2. la reception comprende i servizi di recapito messaggi telefonici e postali;

b) Telefono

- b.1. il centralino telefonico sarà in funzione 24 ore su 24 per tutto il periodo di apertura;

c) Bar

- c.1. l'accesso della clientela al bar dovrà essere garantito ogni giorno almeno a partire dalle ore 10.00 e fino alle ore 24.00;

d) Pulizia

- d.1. il “gerente” alberghiero dovrà provvedere alla necessaria pulizia dell'“Hotel”;
- d.2. la pulizia radicale delle camere dovrà essere effettuata almeno una volta alla settimana, il russetto tutti i giorni ed il cambio della biancheria due volte alla settimana.

e) Gestione e manutenzione degli impianti

e.1. il "gerente" alberghiero avrà cura del regolare funzionamento degli impianti

f) Danni agli arredi e corredi

f.1. il "gerente" alberghiero sarà tenuto a farsi carico del costo di ripristino, salvo il suo diritto di rivalsa nei confronti dei responsabili, nel caso di danni alle camere o agli arredi e corredi in esse contenuti arrecati dal pubblico ordinario e da dipendenti del "gerente" alberghiero.

g) Manutenzione ordinaria della "Comproprietà"

g.1. la manutenzione ordinaria della "Comproprietà" è a carico del "gerente" alberghiero.

g.2. il "gerente" alberghiero dovrà informare prontamente l'Amministratore della comproprietà sia dei lavori effettuati per ordinaria manutenzione sia delle eventuali necessità di lavori di competenza della comproprietà stessa.

g.3. in caso di urgenza il "gerente" alberghiero potrà effettuare anche interventi estranei all'ordinaria manutenzione, salvo rivalsa nei confronti della Comproprietà.

ARTICOLO 11

11.1. In caso di inadempimento, da parte del "gerente", alle obbligazioni dal medesimo assunte nel presente capitolato, lo stesso sarà tenuto a corrispondere ai "comproprietari" e per essi all'Amministratore della comproprietà una penale, salva la risarcibilità di ulteriori danni.

11.2. La penale viene così determinata:

- nel caso di interruzione nell'erogazione dei servizi tale da rendere impossibile la fruizione delle prestazioni di natura alberghiera in misura pari alla tariffa di cui alla tabella "A";
- nel caso di prestazione di servizi non corrispondenti al livello previsto al precedente articolo 9, in misura pari al venti per cento della tariffa di cui sopra.

ARTICOLO 12

12.1. Ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed esecuzione del presente capitolato, sarà deferita alla decisione, quale arbitro unico, di persona esperta nominata dal Presidente della Camera di Commercio di Venezia, su istanza di parte.

12.2. L'arbitro deciderà quale amichevole compositore e senza formalità di procedura, fatta salva l'osservanza del principio del contraddittorio, con lodo non impugnabile entro quarantacinque giorni dalla richiesta di una o di entrambe le parti.

DOMINA VENEZIA**TARIFFE AGEVOLATE STAGIONE 2004****TABELLA A**

	<i>Periodi dal n° 1 al n° 7 e dal n° 44 al n° 50</i>	<i>Periodi dal n° 8 al n° 43 e periodi 51-52</i>
<i>Suite da 1 posto letto</i>	€ 157,95	€ 285,95
<i>Suite da 2 posti letto</i>	€ 299,56	€ 435,73
<i>Suite da 3 posti letto</i>	€ 405,77	€ 582,73

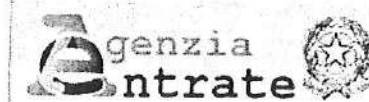
TABELLA B

Bar	COMPROPRIETARI	Pubblico Ordinario
<i>Prima colazione</i>	€ 5,00	€ 13,00
<i>Minerale</i>	€ 1,40	€ 3,00
<i>Bibite in bottiglia</i>	€ 1,15	€ 3,00
<i>Aperitivi/Vermouth</i>	€ 1,40	€ 3,00
<i>Liquori Nazionali</i>	€ 1,70	€ 3,00
<i>Liquori Nazionali Riserva</i>	€ 2,25	€ 4,50
<i>Liquori Esteri</i>	€ 2,25	€ 3,50
<i>Liquori Esteri Riserva</i>	€ 2,85	€ 5,00
<i>Spumante Normale</i>	€ 14,20	€ 22,00
<i>Spumante Riserva</i>	€ 28,40	€ 48,00
<i>Champagne Normale</i>	€ 45,45	€ 70,00
<i>Champagne Riserva</i>	€ 113,60	€ 180,00
<i>Cocktails</i>	€ 3,00	€ 6,00
<i>Long Drinks</i>	€ 2,85	€ 6,00
<i>Birra</i>	€ 2,25	€ 3,50
<i>Caffè</i>	€ 0,70	€ 2,00
<i>Caffè corretto</i>	€ 1,30	€ 2,60
<i>Cappuccino</i>	€ 1,00	€ 2,00
<i>Latte</i>	€ 0,85	€ 1,55
<i>Infusi</i>	€ 1,00	€ 2,00
<i>Cioccolata</i>	€ 1,15	€ 2,10
<i>Spremuta di agrumi</i>	€ 2,25	€ 3,00
<i>Croissant</i>	€ 0,85	€ 1,50
Servizi alberghieri		
<i>Servizio in Camera (per persona)</i>	€ 6,00	€ 6,00
<i>Animali piccola taglia</i>	€ 7,00 al giorno	€ 7,00 al giorno
<i>Cambio biancheria per persona</i>	€ 5,00	

- Listino R.C.I. breakfast • € 1,00 - Bar come comproprietari.
- Comproprietari Domina che scambiano con R.C.I. un prodotto Domina, beneficiano del listino comproprietari.
- Per altri prodotti bar non elencati applicare uno sconto del 30% del listino ufficiale.

Allegato 5

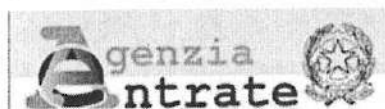
**Andamento delle compravendite di
immobili residenziali nella Provincia di
Venezia, tratti dalla banca dati
dell'Osservatorio del Mercato
Immobiliare (OMI)
presso l'Agenzia del Territorio
dell'Agenzia delle Entrate. Quotazioni
immobiliari riportate dall'Agenzia Entrate**



Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

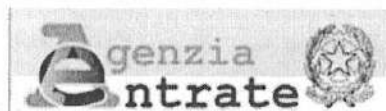


Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

Compravendite settore residenziale - anno 2013 - intera provincia			Monolocali	Piccola	Medio Piccola	Media	Grande	NC	Totale
Area	Regione	Provincia							
	VENETO	BL	17	2,37%	0,93%	68	2,93%	1,66%	55
		PD	199	28,57%	2,60%	437	18,95%	2,69%	482
		RO	30	4,31%	1,84%	100	4,34%	2,07%	102
		TV	41	5,83%	3,85%	162	7,03%	2,42%	195
		VE	155	22,28%	2,58%	764	33,09%	2,49%	831
		VI	92	13,19%	2,20%	167	7,24%	1,74%	202
		VR	163	23,44%	2,43%	610	26,44%	2,39%	705
	VENETO Totale		696	35,49%	2,40%	2.308	34,79%	2,36%	2.573

Allegato 6

**Valori economici di mercato tratti dalla
banca dati dell'Osservatorio del Mercato
Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia del
Territorio dell'Agenzia delle Entrate**



Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Suburbana/GIUDECCA

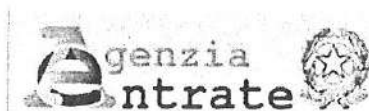
Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civ.	OTTIMO	4000	5200	L			
Abitazioni civ.	NORMALE	2900	3900	L			



Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Suburbana/GIUDECCA

Codice di zona: E5

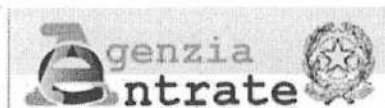
Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

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

Negozi	OTTIMO	2600	3600	L
--------	--------	------	------	---



Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Suburbana/GIUDECCA

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 4

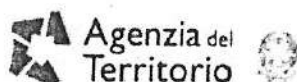
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	750	1550	L			

Allegato 7

Specifiche pubblicate dell'Agenzia delle Entrate inerenti immobili a destinazione speciale di categoria catastale D



LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI CENSITI NELLE CATEGORIE "D" ED "E".

Reggio Emilia, 23 aprile 2010

*Domenico Nunziatini
Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio
Emilia*

La valutazione dei D ed E

1



L'INDIVIDUAZIONE DELLA CATEGORIA - 1

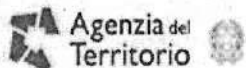
Nell'ambito di procedimenti di stima massivi, come quello catastale, è rilevante richiamare l'attenzione sul significato che il legislatore ha attribuito alle locazioni:

- ☐ **Ordinario** (e quindi categoria ordinaria)
- ☐ **Speciale o particolare** (e quindi categoria speciale e particolare).

Nel contesto catastale l'aggettivo "**ORDINARIO**" assume il significato di "**normale**", "**frequente**", "**diffuso**", nel senso che è disponibile un campione significativo di riferimento e confronto, e pertanto è possibile effettuare la **stima per comparazione**, attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe.

La valutazione del D ed E

17

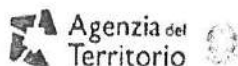


L'INDIVIDUAZIONE DELLA CATEGORIA - 2

Di contro gli aggettivi "**SPECIALE**" e "**PARTICOLARE**" hanno un significato opposto a quello di ordinario, e qualificano la "**singularità**" o comunque la **scarsa diffusione di una determinata tipologia immobiliare** nell'ambito della zona censuaria, tale da non consentire la suddetta metodologia di stima sintetica – comparativa e quindi obbligando alla stima puntuale della medesima unità, con ricorso a **procedimenti estimativi indiretti** (costo di riproduzione deprezzato del bene, ovvero la capitalizzazione dei redditi immobiliari ordinari dello stesso prodotto).

La valutazione del D ed E

18

**L'INDIVIDUZIONE DELLA CATEGORIA - IL FINE DI LUCRO**

Il censimento degli immobili deve essere eseguito **solo** in funzione delle **caratteristiche oggettive** e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva.

In sintesi le unità commerciali saranno da classificare:

- ❖ **Nel gruppo C**, se possibile impostare il **confronto** con le unità di riferimento di tale gruppo ordinario;
- ❖ **Nel gruppo D**, se non si verifica il caso precedente e quindi è resa necessaria la **stima diretta**;
- ❖ **Nel gruppo E**, quando si tratta di immobili con una marcata caratterizzazione tipologica - funzionale, e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.

La valutazione dei D ed E

19

**INQUADRAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI SPECIALI**

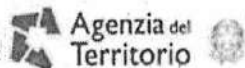
Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie dei gruppi "D" ed "E" non si fa luogo a computo della consistenza catastale, per esse la rendita catastale si effettua con stima diretta per ogni singola unità immobiliare.

L'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D. Lgs. N. 514/1948, recita testualmente:

"La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della Legge 8 giugno 1936, n. 1231 (omissis) costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con **stima diretta** per ogni singola unità".

La valutazione dei D ed E

20

**QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE D - 1****Immobili a destinazione speciale**

- **D/1** : Opifici, fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili, ovvero gli stabilimenti nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico, o comunque a trasformare la materia prima in prodotti finiti;
- **D/2** : Alberghi e villaggi turistici, case di riposo, locande e pensioni;
- **D/3** : Teatri e cinematografi, discoteche, arene, parchi giochi, zoo, sale per concerti, ecc.;
- **D/4** : Case di cura, ospedali, poliambulatori (quando abbiano scopo di lucro);
- **D/5** : le sedi degli Istituti di credito, cambio ed assicurazioni, vanno inclusi in questa categoria anche gli uffici postali dove si svolgono attività parabancarie.

La valutazione dei D ed E

21

Allegato 7 B

Coefficienti da applicare per le pertinenze ai fini del calcolo della superficie ponderata dell'immobile e categorie catastali

Balconi scoperti	0,33
Loggiati	0,50
Verande	0,60
Terrazze scoperte - fino a mq. 20	da 0,33 a 0,25
Terrazze scoperte eccedente mq. 20	0,20
Terrazze coperte e portici - fino a mq. 20	0,40
Terrazze coperte e portici eccedenti mq. 20	0,20
Cantine e solai	0,25
Solai con possibilità di recupero abitativo	da 0,30 a 0,40
Taverne (con idonee finiture - h. min. mt. 2,40)	0,60
Mansarda con agibilità e finestre da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,90
Mansarda con agibilità e soli lucernari da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,80
Mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,70
Giardino (fino a mq. 100)	0,10
Giardino eccedente mq. 100	da 0,02 a 0,05

Allegato 7 C

Categorie catastali che indicano la destinazione d'uso delle unità immobiliari urbane

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA		
GRUPPO A		
Categoria	Descrizione	Informazioni
A/1	Abitazione di tipo signorile.	Sono abitazioni un tempo nobiliari, con particolari rifiniture pregiate anche a carattere storico. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/2	Abitazione di tipo civile.	Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/3	Abitazioni di tipo economico.	Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenute rispetto alla al territorio di cui fanno parte. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/4	Abitazioni di tipo popolari.	Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare.	Abitazione facenti parte di fabbricati di basso livello, privi di impianti, servizi igienici. Questa categoria è ormai in disuso, è presente solo su vecchi classamenti del catasto. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/6	Abitazione di tipo rurale.	Abitazione a servizio delle attività agricole, di cui alle caratteristiche del <u>Decreto N° 701 del 1994 del Ministero delle Finanze</u> . Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/7	Abitazione in villini.	Sono abitazioni con un minimo di verde o cortile privato o comune, possono essere sia singole, che a schiera oppure a piani. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/8	Abitazione in villa.	Abitazione di pregio con rifiniture di alto livello con grandi giardini o parchi a servizio esclusivo. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.	Antiche strutture con importanti riferimenti storici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/10	Uffici e studi privati.	Unità immobiliari destinati ad attività professionali. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
A/11	Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.	Sono case tipiche che per la loro forma e struttura individuano il luogo dove si trovano, ricordiamo i trulli, i sassi o i rifugi di montagna. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
GRUPPO B		
B/1	Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.	Strutture destinate all'assistenza dei disagiati, dei religiosi o caserme dello Stato. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/2	Case di cura e ospedali senza fine di lucro	Strutture per l'assistenza agli ammalati che non hanno fini economici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/3	Prigioni e riformatori.	Strutture costruiti e destinate alla reclusione degli evasori della Legge. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/4	Uffici Pubblici.	Strutture costruiti o adattati per sedi di Uffici Pubblici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/5	Scuole e laboratori scientifici.	Strutture costruiti e destinati all'istruzione e alla ricerca scientifica. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non	Sedi culturali che non hanno scopi economici e non sono già in palazzi storici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente

	hanno sede in edifici della categoria A/9. Circoli ricreativi e culturali, ed attività similari se non hanno fine di lucro.	
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto.	Strutture destinate all'esercizio della religione. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate.	Magazzini che hanno lo scopo di deposito di scorte. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
GRUPPO C		
C/1	Negozi e Botteghe	Locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 57,75
C/2	Magazzini e locali di Deposito	Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/3	Laboratori per arti e mestieri.	Locali destinati all'esercizio della professione di artigiano per servizi, realizzazione o trasformazioni dei prodotti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	Strutture destinate all'esercizio delle attività sportive private. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro).	Stabilimenti e strutture balneari privati. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.	Garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/7	Tettoie chiuse od aperte.	Strutture destinate a tettoia o gazebo. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168

Immobili a destinazione speciale o particolare

GRUPPO D		
D/1	Opifici.	Capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro).	Strutture ricettive a pagamento. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro).	Locali destinati all'esibizione artistica aventi ingresso a pagamento. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)	Ospedali, cliniche e case di cura private. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro).	Banche, assicurazioni e istituti di credito privati. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro).	Unità destinate ad attività sportive privati a pagamento, club sportivi, campetti, piscine ecc. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	Sono quelle strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati. Un esempio esplicativo sono i rifornimenti di carburante. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	Grandi negozi, centri commerciali. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84

D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.	Edifici che non hanno un suolo proprio. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.	Sarebbero la categoria a cui devono accatastarsi i vecchi fabbricati rurali. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
GRUPPO E		
E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.	Stazioni ferroviarie, porti, aeroporti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.	Ponti pubblici con passaggio a pagamento. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.	Chiese, cattedrali ecc. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.	Tutto quello di categoria E che non è stato possibile inserire nelle categorie precedenti, può essere inserito in questa. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
GRUPPO F		
F/1	Area urbana.	Aree o corti a piano terra di fabbricati già accatastati all'urbano. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/2	Unità collabenti.	fabbricati diruti, con tetto crollato e inutilizzabili. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/3	Unità in corso di costruzione.	Unità che non sono state ancora ultimate. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/4	Unità in corso di definizione.	Unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/5	Lastro solare.	Terrazze e aree libere sopra unità immobiliari preesistenti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.

**Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”,
redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa
ed Agenzia delle entrate)**

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Definizioni urbanistiche	
Alloggio	Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone.
Autorimessa privata	Unità immobiliare a destinazione ordinaria di tipo privato isolata e/o inserita in un fabbricato, interrata o fuori terra, adibita esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli. Non sono considerate tali le tettoie aperte su due o più lati. La superficie deve essere superiore a 40 metri quadrati. Le autorimesse si classificano in relazione alla configurazione delle pareti: - aperte, se munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero o su appositi camminamenti che realizzano una percentuale di aerazione permanente non inferiore al 60% della superficie delle pareti stesse e comunque superiore al 15% della superficie in pianta; - chiusa, tutte le altre.
Balcone	Struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità massima m. 1,40).
Balcone coperto	Balcone delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato scoperto.
Box - Garage	Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato – isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione – di superficie non superiore a 40 mq adibita, con eventuali servizi accessori annessi, utilizzata alla rimessa di veicoli.
Cantina	Locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima.
Corte	Spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici.
Cortile	Spazio scoperto, interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica, con lo scopo di dare aria e luce all'edificio stesso.
Giardino privato	Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinata ad uso privato.
Lastrico solare	Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso.
Locale sottotetto	Ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio.
Locale tecnico	Ambiente utilizzato per l'allocatione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione
Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	Ambiente, non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti. Sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegni, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne.
Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	Ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa.
Loggia	Portico aperto su uno o più lati, sito generalmente sul lato esterno di un edificio.
Mansarda	Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate per illuminare ed aerare i vani sottotetto.
Patio	Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e loggiati su cui si aprono gli ambienti di uno o più edifici
Portico	Struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato; posta al piano terra di un complesso edilizio; per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale. Ha funzioni di riparo, decorative ed architettoniche
Posto auto coperto	Spazio ad uso privato anche costituente unità immobiliare ai fini catastali, generalmente ubicato all'interno di un'autorimessa,

	delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.
Posto auto scoperto	Spazio costituente unità immobiliare ubicato in area esterna pubblica o privata, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.
Soffitta	Unità immobiliare autonoma ovvero locale accessorio ad un'unità immobiliare principale, situata al piano sottotetto, adibita a deposito. Negli edifici coperti a tetto la soffitta è quel vano compreso tra il tetto ed il solaio dell'ultimo piano.
"Rasoda" [definizione non ufficiale]	Area scoperta contigua all'alloggio.
Soppalco	Struttura orizzontale utilizzata come piano utile. E' ricavato dalla suddivisione totale o parziale di ambienti generalmente di notevole altezza.
Sottotetto	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, generalmente non abitabile.
Sottotetto abitabile	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, abitabile purché in regola con le norme urbanistiche.
Superficie commerciale = Superficie Convenzionale Vendibile	Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: - delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri; - delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - dalla quota percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte- sottotetto, box, ecc.).
Superficie Interna Netta = Superficie Utile Netta = Superficie Calpestabile	Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.
Terrazza a tasca [definizione non ufficiale]	Parte di lastrico solare incassato in una copertura e pertanto delimitato su quattro lati da una muratura costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte- finestra.
Terrazzo	Struttura, anche in aggetto, dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità minima m. 1,40).
Terrazzo coperto	Terrazzo delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato aperto.
Veranda	Portico, loggia, terrazzo o balcone solitamente chiuso da vetrate. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale.

Allegato 7 D

Principali coefficienti di merito e di deprezzamento di un immobile ai fini della stima del valore di mercato

Stato locativo di tutte le tipologie	Coefficiente di merito
con scadenza a 6 anni	-20%
con avviamento commerciale	-30
Uffici	Coefficiente di merito
Posizioni di elevato interesse (Vie principali)	+10%
Posizioni intermedie	0%
Posizioni secondarie	-5%
Negozi	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%
Magazzini	Coefficiente di merito
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	-10%
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%
Capannoni	Coefficiente di merito
A piano terreno	0%
A piano rialzato	-5%
Senza accesso autoarticolati	-10%
Senza area di pertinenza	-15%