



Perizia di Stima "Nuova Pramaggiore s.r.l."

Il sottoscritto Architetto Danzo Carmelo in qualità di tecnico incaricato deposita la seguente perizia di Stima Immobili intestati alla Nuova Pramaggiore s.r.l. sito in Via Vittorio Veneto, 13 comune Pramaggiore (Ve) fabbricato denominato "Mostra Nazionale dei Vini" determinare il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale;

Il sopralluogo : eseguito in data 05 Marzo 2014;

1 Tipologia: (Descrivere l'oggetto della valutazione)

Trattasi d'immobile uso Esposizione in Uso, "Mostra Nazionale dei Vini", con Uffici, Sala Conferenze, sala Congressi, sala Degustazione, Cucina, sala Esposizione, Magazzino, centrale termica e servizi vari.

2 Ubicazione: (Commento generale sulla località, sul contesto urbano e sui servizi presenti)

(a) Indicare la posizione del comune in cui è ubicato l'immobile rispetto al capoluogo di provincia:

Il Comune di Pramaggiore dista a circa 55 chilometri dal capoluogo di provincia.

(b) Indicare l'ubicazione dell'immobile rispetto centro storico del comune:

Centrale Semi-centrale Periferica Periferica isolata Periferica in frazione

(c) Indicare la conformazione prevalente del contesto urbano in cui è ubicato l'immobile:

Residenziale Terziaria Industriale Agricola Mista

(d) Indicare la presenza di servizi ed infrastrutture primarie:

Assente Carente Normale Buona Ottima

(e) Indicare la presenza di mezzi di collegamento urbani:

Assente Carente Normale Buona Ottima

(f) Note aggiuntive:

Nulla da segnalare.

3 Stato dell'immobile: Costruito Da costruire In costruzione

4 Anno di costruzione:

Ante '42 Ante '67 Ante '90 Anno: 1976

5 Ristrutturazione:

Anno:

6 Tipologia e caratteristiche costruttive dell'edificio:

(a) Struttura Portante:

Struttura portante verticale in cemento armato, e muri in laterizio, struttura orizzontale in cemento armato e latero cemento armato.

(b) Tetto:

Struttura portante in cemento armato e latero cemento armato.

7 Descrizione dell'edificio ed osservazioni generali sullo stato di manutenzione.

L'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione, risente della vetusta dell'anno di costruzione, in generale lo stato di manutenzione e conservazione è buono.-

8 Descrizione interna dell'unità immobiliare principale: (indicare la destinazione dei singoli locali e le finiture interne)

Indicare la composizione interna dell'unità immobiliare, del numero dei piani su cui si sviluppa, la destinazione dei singoli locali e la presenza di eventuali accessori direttamente collegati alla parte abitativa:





Edificio edificato a un piano fuori terra, dispone di due ingressi principali, ingresso uffici, ingresso sala Esposizione e Convegni.

Nel retro edificio è posto in terzo ingresso per area del magazzino e servizi.

Composizione finiture:

Pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, finestre in metallo.

9 Descrizione delle pertinenze:

10 Impianti e servizi:

Riscaldamento: autonomo <input checked="" type="checkbox"/>	Impianto elettrico: autonomo <input checked="" type="checkbox"/>	Impianto Idraulico: si <input checked="" type="checkbox"/>
Condizionamento:	Antifurto:	Videocitofono:
Altro:	Note: Nulla da segnalare	

11 Osservazioni generali sullo stato di manutenzione dell'unità immobiliare.

Indicare lo stato di manutenzione:

Pessimo Mediocre Normale Buono Ottimo Ristrutturazione Completamento

14 Grado di commerciabilità: (Se sezione 12 compilata esprimere la commerciabilità a lavori ultimati)

(a) Pessimo Scarso Normale Buono Ottimo

(b) *Eventuali note sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:*

Presenza di molte strutture analoghe nelle vicinanze e nei comuni limitrofi, dove offerta di edifici supera la domanda e il grado di inserimento nel mercato come struttura commerciale è molto debole.





15 Identificazione dell'immobile e provenienza:

(a) Dati Catastali:

L'immobile è identificato al N.C.E.U./N.C.T. di:

Venezia

Comune Censuario: **Pramaggiore**

- Foglio 6 – Mapp.905 – Sub. – Via via Vittorio Veneto n° 13 Piano Terra– Cat. D/8 — Rendita Catastale € 13.293,60
-

(b) Dati catasto tavolare:

Ufficio Tavolare di:

Comune Censuario:

- Appartamento: Partita tavolare – Corpo tavolare – Porzione materiale
- Box:
-

(c) Atto di provenienza:

Atto di Compravendita Notaio Gasparotti Alberto del 28 Gennaio 2003 rep. 16190.-

19 Disponibilità:

Libero **Occupato** Occupato dal richiedente Occupato da terzi Locato

Note particolari: Nulla da segnalare.

20 Regolarità edilizia: (Indicare accertate o presunte difformità di carattere edilizio/urbanistico ed eventuali effetti sulla commerciabilità)

Dati forniti in sede di sopralluogo dai richiedenti:

il Fabbricato è stato dichiarato agibile con permesso n° 22 del 1976 rilasciato dal Comune di Pramaggiore (VE) in data 08.09.1980. (allegato n°4);

dati rilevati dal atto Notaio Gasparotti Alberto del 28 Gennaio 2003 rep. 16190 allegato n°5 ;





21 Importo della perizia allo stato attuale:

(a) Valore immobili a prevalente destinazione residenziale:

<u>Descrizione:</u>	<u>Valore Totale:</u>	<u>Arrotondamento:</u>
(1) A Corpo Edificio e Terreno	//	850.000,00.=
(3) Totale: In lettere: (Euro in lettere ottocentocinquantamila/00)		Euro 850.000,00.=
Totale commerciale: In lettere: (Euro in lettere ottocentocinquantamila/00)		Euro 850.000,00.=

(c) Valore globale di perizia:

(8) Totale generale: In lettere: (Euro in lettere ottocentocinquantamila/00)	Euro 850.000,00.=
---	--------------------------

23 Giustificazione della valutazione:

Immobile è stato valutato allo stato in cui si trova, sono da detrarre i pesi e gravami da Ipoteche, se questi esistenti.





Estratto di mappa ai terreni - Comune di Pramaggiore fg. 6 mappale 905 -





vista area



Copia estratto della Visura Storica data 23 Maggio 2012.-



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/05/2012

Data: 23/05/2012 - Ora: 12.57.19

Segue

Visura n.: T363539 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PRAMAGGIORE (Codice: G981)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA Foglio: 6 Particella: 905

INTESTATO

I	NUOVA PRAMAGGIORE S.R.L. con sede in PRAMAGGIORE	03399450273*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 05/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		6	905				D/8				Euro 13.293,60	Variazione del 05/06/2008 n. 12039. 1/2008 in atti dal 05/06/2008 (protocollo n. VE0117795) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 13 piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;costituita dalla soppressione della particella cez sez fgl 6 pla 68 sub per allineamento mappe										

Situazione degli intestati dal 05/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	NUOVA PRAMAGGIORE S.R.L. con sede in PRAMAGGIORE	03399450273	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA del 05/06/2008 n. 12039. 1/2008 in atti dal 05/06/2008 (protocollo n. VE0117795) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		6	68				D/8				Euro 13.293,60 L. 25.740.000	VARIAZIONE del 12/12/2000 n. 8036. 1/2000 in atti dal 12/12/2000 (protocollo n. 162366) VARIAZIONE PER CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 13 piano: T;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

"Il sottoscritto dichiara che la stima oggetto del presente documento è stata da me redatta dopo aver preso visione dell'immobile in essa descritto, e della relativa documentazione prodotta a cura del richiedente..

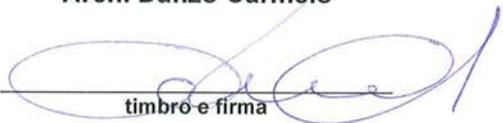
Data consegna stima:

30/04/2014

_____ data

Valutatore: COGNOME NOME

Arch. Danzo Carmelo


timbro e firma



Visura storica per immobile

Data: 23/05/2012 - Ora: 12.57.19

Segue

Visura n.: T363539 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/05/2012

Dati della richiesta	Comune di PRAMAGGIORE (Codice: G981)		
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA		
	Foglio: 6 Particella: 905		

INTESTATO

1	NUOVA PRAMAGGIORE S.R.L. con sede in PRAMAGGIORE	03399450273*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 05/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		6	905				D/8			Euro 13.293,60	Variazione del 05/06/2008 n. 12039.1/2008 in atti dal 05/06/2008 (protocollo n. VE0117795) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. 13 piano: T;											
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ; costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 6 pla 68 sub per allineamento mappe											

Situazione degli intestati dal 05/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	NUOVA PRAMAGGIORE S.R.L. con sede in PRAMAGGIORE		03399450273		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA del 05/06/2008 n. 12039.1/2008 in atti dal 05/06/2008 (protocollo n. VE0117795) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE						
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/12/2000						

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		6	68				D/8			Euro 13.293,60 L. 25.740.000	VARIAZIONE del 12/12/2000 n. 8036.1/2000 in atti dal 12/12/2000 (protocollo n. 162366) VARIAZIONE PER CLASSAMENTO
Indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. 13 piano: T;											
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											



Foto : 9 ingresso



Foto : 10 corridoio



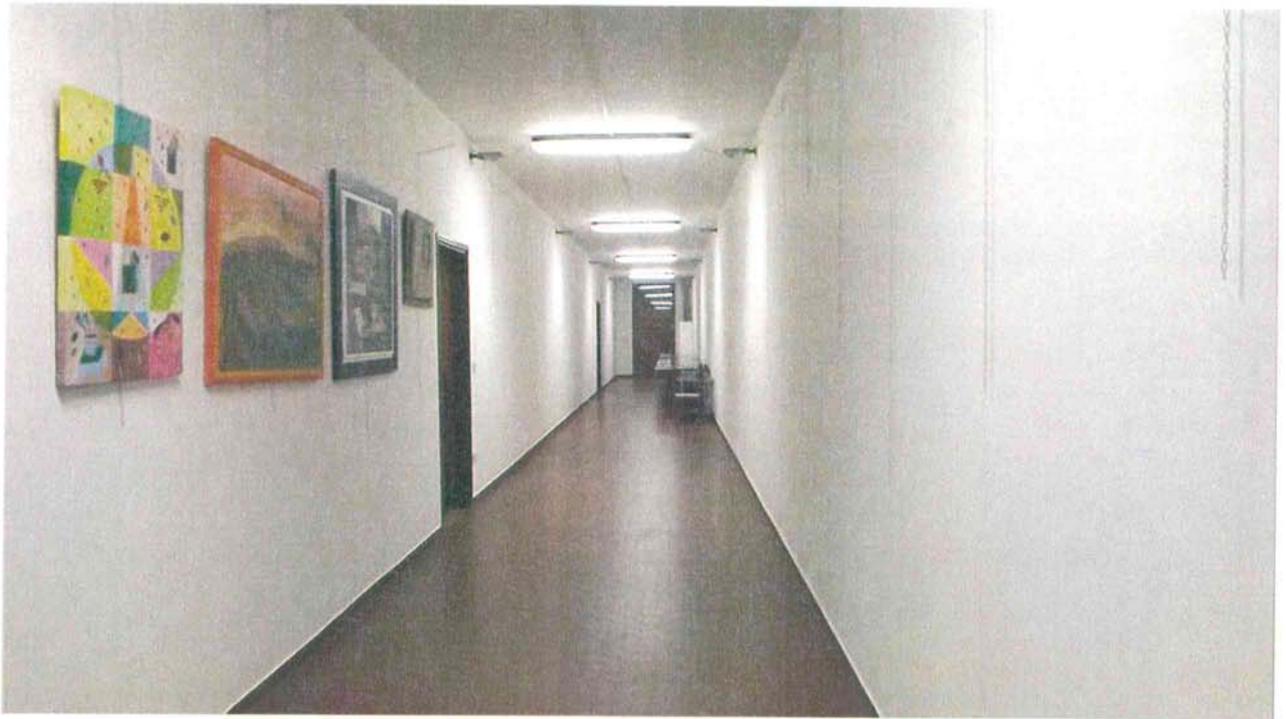


Foto : 11 corridoio



Foto : 12 magazzino



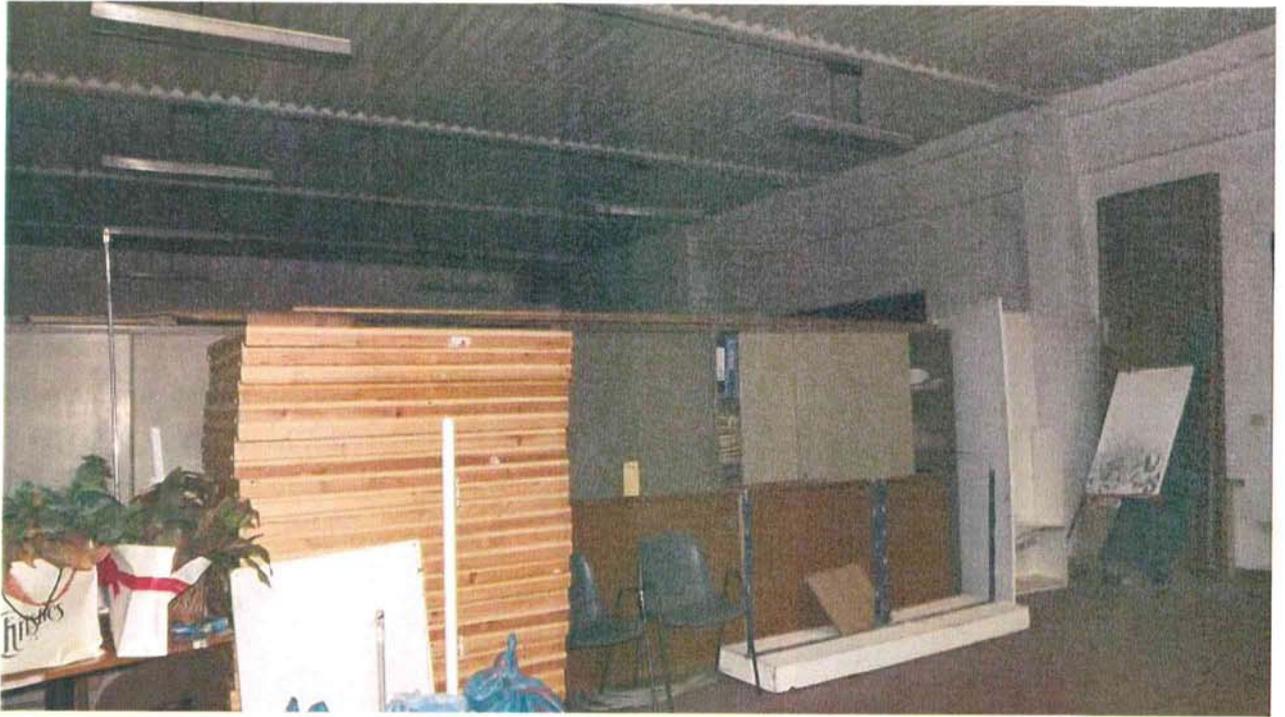


Foto : 13 magazzino



Foto : 14 corridoio



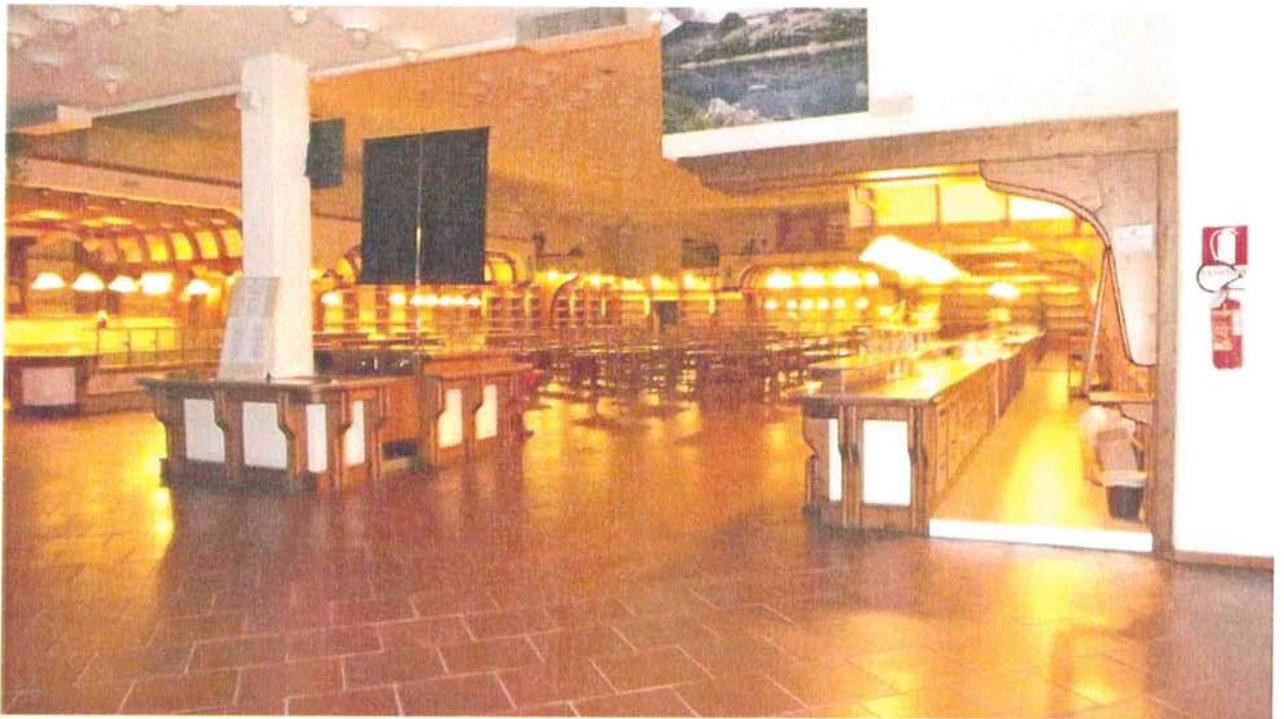


Foto : 15 sala esposizione



Foto : 16 sala esposizione





Foto : 17 sala congressi

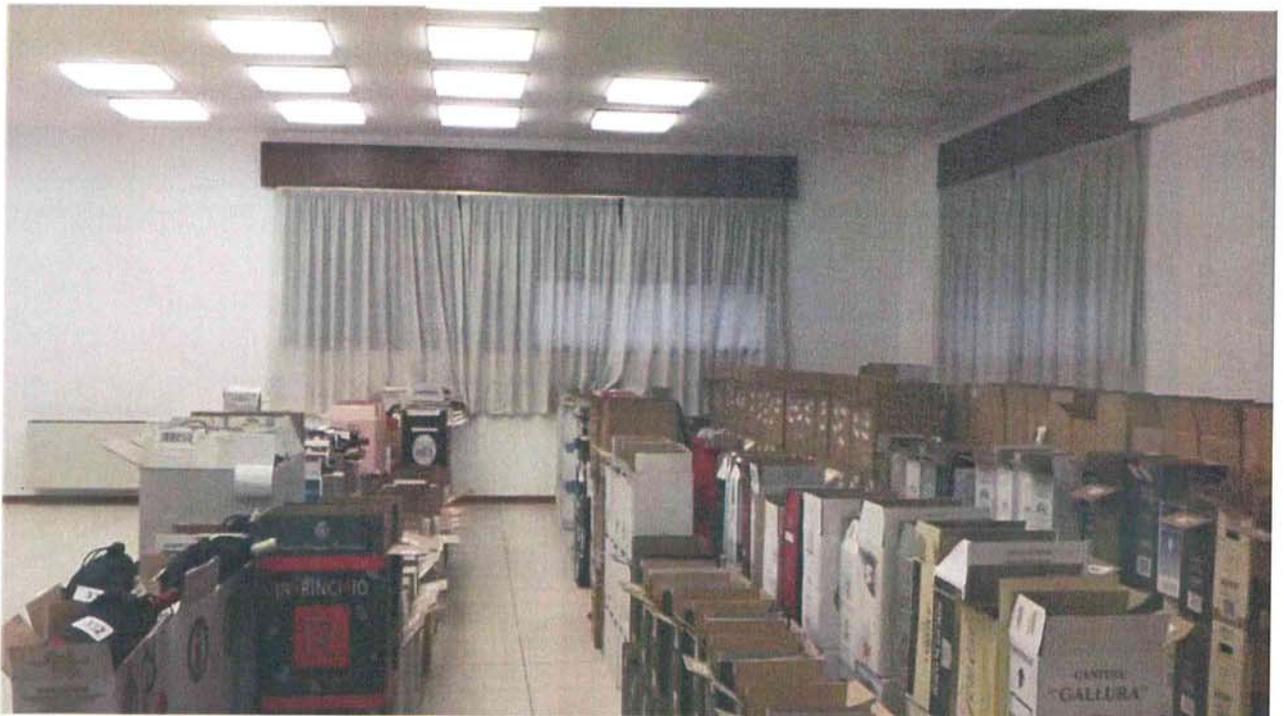


Foto : 18 magazzino



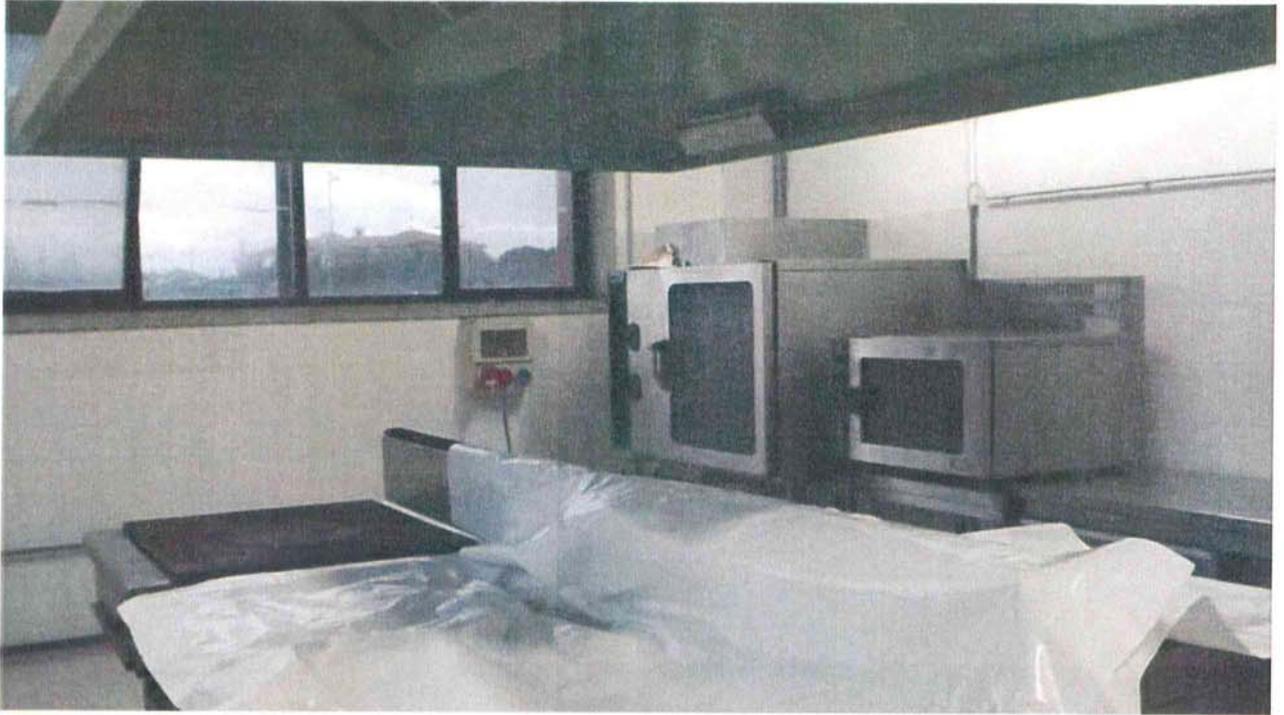


Foto : 19 cucina

Santo Stino di Livenza 30-04-2014

Architetto Danzo Carmelo

