

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

**Esecuzione Immobiliare n. 110/2024**

*promossa da*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
con l'Avv.to [REDACTED]

*contro*

[REDACTED]  
con l'Avv.to [REDACTED]

**N. Gen. Rep. 110 / 2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17 / 09 / 2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia BIANCHI**

Custode Giudiziario: **Dott. Marco VOLTOLINA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

17 Agosto 2024

**Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza**  
**Codice fiscale:** BRBSFN63S27H823P  
**Studio in:** Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave  
**Telefono:** 0421332720  
**Email:** stefano.barbazza@virgilio.it  
**Email PEC:** stefano.barbazza@archiworldpec.it

## Sommario

1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA .....	Pg 09
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL' ART. 567.....	Pg 09
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 09
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 11
5. CONFINI.....	Pg 13
6. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 14
7. STATO DI POSSESSO.....	Pg 15
8. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	Pg 25
9. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 29
10. GRAVAMI E ONERI .....	Pg 31
11. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 32
12. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 38
13. VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg 41
14. ELENCO ALLEGATI .....	Pg 52
15. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI.....	Pg 53
16. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (A.P.E.).....	Pg. 54
17. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI DA PORRE ALL'ASTA ..	Pg. 55

### PREMESSA

- \* In data 23/05/2024 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe;
  - \* in data 27/05/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;
  - \* in data 27/05/2024 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato A;
  - \* in data 11/06/2024 alle ore 15.00 ha eseguito il primo sopralluogo con il custode Dott. Marco Voltolina;
  - \* in data 27/07/2024 alle ore 9.00 e in data 31/07/2024 alle ore 9.30 ha eseguito ulteriore sopralluogo per espletare i rilievi degli immobili.
- ### ASSUNZIONI PRELIMINARI
- Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa che sono escluse dalla trattazione a seguire:

- verifiche inerenti raffronto dell'attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
  - analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.,
  - nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione. Inoltre non risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sui Mappali n. 644, 645 e 673 (Foglio 140 in Comune di Venezia località Mestre) in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, la presenza di eventuali cisterne, di eventuali sostanze / materiali nocivi – tossici – pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati / formaldeide / naftalene / idrocarburi / olio, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, di campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.
- Altresì si precisa che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata calcolando le varie superfici, deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso la Pubblica Amministrazione, sia a seguito delle misurazioni sommarie, eseguite a campione, in sede di sopralluogo. Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.

L'esperto alla stima puntualizza inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate. Pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la Pubblica Amministrazione competente.

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Noventa di Piave, e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima. In base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

---

## QUESITI

---

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

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

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

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

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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

**SCHEDA RIASSUNTIVA**

1) **Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati**

**LOTTE n. 1 e n. 2**

**ISCRIZIONI**

Nessuna

**TRASCRIZIONI**

- In data 08/01/2024 ai nn. [REDACTED] e R. [REDACTED] - [REDACTED]  
Atto Giudiziario datato [REDACTED] rep. n. [REDACTED] Tribunale di [REDACTED], a favore di  
[REDACTED] nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED] e  
[REDACTED] nata a [REDACTED] - c.f. [REDACTED],  
contro la società [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto  
della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

A margine della suddetta Nota si legge la seguente Annotazione a Trascrizione:

\* Annotazione presentata il 30/04/2024 ai nn. R.G. 1 [REDACTED] e R.P. [REDACTED]  
[REDACTED].

2) **Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari**

**LOTTE n. 1 e n. 2**

I beni sono pignorati per l'intero e non ci sono comproprietari.

3) **Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati**

**LOTTO n. 1**

Il Lotto n. 1 è sito in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto n. 5.

**LOTTO n. 2**

Il Lotto n. 2 è sito in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto n. 7.

4) **Indicazione del prezzo di stima****LOTTO n. 1** – capannone a uso commerciale con scoperto esclusivo - Mappale 644**Valore finale del Lotto n. 1 da occupato, considerato nello stato di fatto in cui si trova e al netto degli adeguamenti / correzioni**

- Valore medio di Stima	€	816.000,00
- Decurtazione del 5% per assenza di garanzia su vizi occulti	- €	<u>40.800,00</u>
Valore finale	€	775.200,00
<b><u>VALORE FINALE arrotondato</u></b>	<b>€</b>	<b><u>775.000,00</u></b>

(euro-sette-cento-settanta-cinque-mila/00)

**LOTTO n. 2:** - capannone a uso commerciale con scoperto di pertinenza (Mappale 645); fascia di terreno di 440 mq catastali (Mappale 673); Contratto di locazione con Wind Tre S.p.A. per l'utilizzo di 80 mq di terreno**Valore finale del Lotto n. 2 da occupato, considerato nello stato di fatto in cui si trova e al netto degli adeguamenti / correzioni**

- Valore medio di Stima	€	825.500,00
- Costi per aggiornamento catastale (€ 700,00 x 3) =	- €	2.100,00
- Costi per sanatoria edilizia (difformità interne)	- €	7.000,00
- Decurtazione del 5% per assenza di garanzia su vizi occulti	- €	<u>41.275,00</u>
Valore finale	€	775.125,00
<b><u>VALORE FINALE arrotondato</u></b>	<b>€</b>	<b><u>775.000,00</u></b>

(euro-sette-cento-settanta-cinque-mila/00)

**Beni in Comune di Venezia, a Mestre  
Via Antonio Rossetto n. 5 e n. 7**

Si tratta dei seguenti beni:

- un capannone a uso commerciale, contiguo ad altre unità immobiliari, con scoperto esclusivo, adibito a scuola di ballo, al piano terra, con tettoia, sito in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto n. 5, identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 140 – Mappale 644;
  
- un capannone a uso commerciale, contiguo ad altra unità immobiliare, con scoperto di pertinenza, in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto n. 7, identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 140 – Mappale 645, del quale:
  - A. una prima porzione, adibita a ufficio / laboratorio produzione oggetti in vetro, con ingresso, scala esclusiva, bagno e antibagno, posta al piano terra e piano primo;
  - B. una seconda porzione, adibita a deposito di articoli da regalo, con zona uffici, antibagno e bagno, posta al piano terra;
  - C. una terza porzione, adibita a deposito pneumatici, al piano terra, con tettoia;
  
- fascia di terreno di circa 440 mq catastali, sita in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto, identificata al Catasto Terreni – Foglio 140 – Mappale 673, lunga circa 63 m e larga circa 7 m, che si sviluppa su tutta la lunghezza del confine sud-est dei Mappali 644 e 645; si tratta di ex sede di ferrovia dismessa, acquistata dalla società A. Saccani & C. S.a.s. nell'anno 1984. L'area risulta interclusa, ha accesso dalla Via Rossetto tramite lo scoperto del Mappale 645. Si segnala che una piccola porzione del Mappale 673 è oggetto di Contratto di locazione con la società Wind Tre S.p.A., che la utilizza per un impianto di telecomunicazioni;



- porzione di terreno di circa 80 mq, sita in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto, che ricade in parte sul Mappale 645 del Foglio 140 e in parte, come sopra precisato, sul Mappale 673 del Foglio 140; detta area è oggetto di locazione già citato al punto precedente.

In allegato **A1** si riporta l'estratto mappa catastale con indicati i Mappali 644, 645 e 673 sui quali insistono i beni da stimare.

### 1) Generalità della società esecutata

- [REDACTED] - con sede legale a [REDACTED], Via [REDACTED] - CAP [REDACTED] - frazione [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - Codice Fiscale e Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]. In allegato **A2** si riporta la visura camerale.

### 2) Completezza dei documenti di cui all'Art. 567 c.p.c.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata completa e si dichiara la continuità delle trascrizioni.

### 3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Considerato l'attuale utilizzo degli immobili, soggetti a cinque contratti di locazione, per agevolare la vendita del complesso immobiliare, si formano i seguenti lotti:

#### **LOTTO n. 1**

costituito da un capannone a uso commerciale, contiguo ad altre unità immobiliari, con scoperto esclusivo, adibito a scuola di ballo, al piano terra, con tettoia, sito in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto n. 5, identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 140 - Mappale 644;

l'immobile risulta locato

In allegato **A3** si riporta l'estratto mappa con evidenziato il **Lotto n. 1**.

**LOTTO n. 2**

Il Lotto n. 2 è composto da un capannone, un terreno di 440 mq catastali e un contratto di affitto con Wind Tre S.p.A., precisamente:

1. un capannone a uso commerciale, contiguo ad altra unità immobiliare, con scoperto di pertinenza, in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto n. 7, identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 140 – Mappale 645, del quale:

A. una prima porzione, adibita a ufficio / laboratorio produzione oggetti in vetro, con ingresso, scala esclusiva, bagno e antibagno, posta al piano terra e piano primo;

l'immobile risulta locato insieme con una porzione dell'area scoperta;

B. una seconda porzione, adibita a deposito di articoli da regalo, con zona uffici, antibagno e bagno, posta al piano terra;

l'immobile risulta locato;

C. una terza porzione, adibita a deposito pneumatici, al piano terra, con tettoia;

l'immobile risulta locato insieme con una porzione dell'area scoperta;

2. fascia di terreno di circa 440 mq catastali, sita in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto, identificata al Catasto Terreni – Foglio 140 – Mappale 673, lunga circa 63 m e larga circa 7 m, che si sviluppa su tutta la lunghezza del confine sud-est dei Mappali 644 e 645; si tratta di ex sede di ferrovia dismessa, acquistata [REDACTED] nell'anno 1984. L'area risulta interclusa, ha accesso dalla Via Rossetto tramite lo scoperto del Mappale 645. Si segnala che una piccola porzione del Mappale 673 è oggetto di contratto di locazione con la società Wind Tre S.p.A., che la utilizza per un impianto di telecomunicazioni;

3. porzione di terreno di circa 80 mq, sita in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto, che ricade in parte sul Mappale 645 del Foglio 140 e in parte, come sopra

precisato, sul Mappale 673 del Foglio 140; detta area è oggetto del contratto di locazione, già citato al punto precedente.

In allegato **A4** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziato il **Lotto n. 2**.

#### **4) Identificazione catastale dei beni**

##### **LOTTO n. 1**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, l'immobile è identificato come segue:

Intestato:

**[REDACTED]** – c.f. **[REDACTED]**

##### **➤ Catasto Fabbricati –**

**Comune di Venezia (Codice: L736) – Via Antonio Rossetto n. 5 –**

**Foglio 140 – Mappale 644 – Categoria D/8** (capannone con scoperto esclusivo), zona censuaria 9, Piano T, Rendita Catastale Euro 5.412,00; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 24/02/2011 protocollo n. VE0055537.

Non risultano elaborati planimetrici depositati presso il Catasto di Venezia.

Al Catasto Terreni il Mappale 644 risulta Ente Urbano di 1.320 mq (si veda in allegato **B3** la visura catastale); si precisa che sul lato ovest il Mappale 644 è delimitato da recinzione, ma comprende anche marciapiede e porzione di Via Rossetto fino ad asse strada.

Si sottolinea che tra il confine dei Mappali 644 e 645 non vi è alcuna recinzione, appartenendo i suddetti Mappali alla stessa proprietà.

##### **Conformità catastale**

In sede di sopralluogo è stato constatato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale, pertanto sussiste la conformità catastale.

\* \* \*

##### **LOTTO n. 2**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi

Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

Intestato:

**[REDAZIONE]** - c.f. **[REDAZIONE]** - Proprietà 1/1

➤ **Catasto Fabbricati** -

**Comune di Venezia (Codice: L736) - Via Antonio Rossetto n. 7 -**

**Foglio 140 - Mappale 645 - Categoria D/8** (capannone con scoperto di pertinenza), zona censuaria 9, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 6.927,00; in allegato **B4** si riporta la visura catastale e in allegato **B5** la planimetria catastale del 01/03/1988 protocollo n. 1330.

Si segnala che nella planimetria viene riportato in calce Mappale 524 anziché Mappale 645, in quanto la suddetta planimetria riferisce il Mappale dell'epoca di redazione; analogamente nella planimetria viene riportata la "servitù di passaggio a favore del Mappale 673".

Non risultano elaborati planimetrici depositati presso il Catasto di Venezia.

Al Catasto Terreni il Mappale 645 risulta Ente Urbano di 2.620 mq (si veda in allegato **B6** la visura catastale); si precisa che sul lato ovest il Mappale 645 è delimitato da recinzione, ma comprende anche marciapiede e porzione di Via Rossetto fino ad asse strada.

Si sottolinea che tra il confine dei Mappali 645 e 644 non vi è alcuna recinzione, appartenendo i suddetti Mappali alla stessa proprietà.

➤ **Catasto Terreni** -

**Comune di Venezia (Codice: L736E) -**

**Foglio 140 - Mappale 673** - seminativo Classe 3 - ha 0.04.40 - Reddito Dominicale Euro 2,95 - Reddito Agrario Euro 1,82; in allegato **B7** si riporta la visura catastale.

**Conformità catastale - porzione 1.A**

In sede di sopralluogo si è constatato che la porzione di immobile risulta conforme al piano primo, ma non al piano terra: pertanto non sussiste la conformità catastale. Si quantifica un costo di Euro 700,00 (settecento) per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Conformità catastale – porzione 1.B

In sede di sopralluogo si è constatato che la porzione di immobile al piano terra non risulta conforme alla planimetria catastale: pertanto non sussiste la conformità catastale. Si quantifica un costo di Euro 700,00 (settecento) per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Conformità catastale – porzione 1.C

In sede di sopralluogo si è constatato che la porzione di immobile al piano terra non risulta conforme alla planimetria catastale: pertanto non sussiste la conformità catastale. Si quantifica un costo di Euro 700,00 (settecento) per l'aggiornamento della planimetria catastale.

**5) Confini**

LOTTO n. 1

Con riferimento all'estratto mappa catastale, il **Mappale 644** sul quale insiste il capannone a uso commerciale, confina:

- a Nord-Est con fabbricato contiguo, Mappale 513;
- a Sud-Est con il Mappale 673 (stessa proprietà);
- a Sud-Ovest con il Mappale 645 (stessa proprietà);
- a Nord-Est con Via Rossetto.

LOTTO n. 2

Con riferimento all'estratto mappa catastale, il **Mappale 645** sul quale insiste il capannone a uso commerciale, confina:

- a Nord-Est con fabbricato contiguo, Mappale 644 (stessa proprietà);
- a Sud-Est con il Mappale 673 (stessa proprietà);
- a Sud-Ovest con il Mappale 514;
- a Nord-Est con Via Rossetto.

## 6) Atti di provenienza

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti atti notarili:

### LOTTO n. 1

\* **Atto di compravendita datato** [redacted] **rep. n.** [redacted] **del Notaio** [redacted] **M.** [redacted], trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. **R.** [redacted] e **R.P.** [redacted], con il quale la società [redacted] acquista l'immobile identificato alla Sezione Mestre – Catasto Terreni - Foglio 19 – Mappale 109/N – ha 0.13.20, (ora Mappale 644). Nel sopra citato atto viene riportato quanto segue:

- *“come risulta dal citato mio rogito 26.076 di rep. (si veda allegato C1), il terreno compravenduto è soggetto a vincoli e servitù, anche con riferimento alla Legge 6 agosto 1967 n. 765, e in particolare:*

*§ fa parte del Consorzio di Bonifica Dese Inferiore (Bacino Canal Salso);*

*§ è soggetto ai vincoli del P.R.G. del Comune di Venezia, ove è classificato come terreno destinato ad Industrie sane, non nocivo;*

*§ è inoltre compreso nel “Bacino Piccole Industrie” di Mestre, e nel Piano, di Lottizzazione compilato il 12 settembre 1960 registrato a Venezia il 16 settembre 1960 al n. 6402, vol. 611, privati, approvato dal Comune di Venezia il 2 novembre 1960 prot. N.ro 29127; detto piano è integrato da una convenzione impegnativa unilaterale contenente le norme per la esecuzione delle opere di lottizzazione e per il conseguimento delle Licenze di costruzione”.*

In allegato C2 si riporta la copia del documento.

### LOTTO n. 2

\* **Atto di compravendita datato** [redacted] **per scrittura privata rep. n.** [redacted] [redacted], trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. **R.** [redacted] e **R.P.** [redacted], con il quale la società [redacted] acquista l'immobile identificato catastalmente alla Sezione Mestre - Foglio 19 – Mappale 524 con sovrastante fabbricato (ora Mappale 645). Nel sopra citato atto viene riportato quanto segue:

- "l'acquirente società dichiara di ben conoscere e di accettare i vincoli, le servitù e gli obblighi citati nel rogito 28/12/1973 n. 26076 rep. notaio Longo, di Mestre, ivi registrato il 15/1/1974 n. 145 pubblici, e trascritto a Venezia il 17/1/1974 sub numeri 1574/1493", (si veda allegato C1);

- l'acquirente società prende atto che il capannone venduto e quello adiacente a nord hanno in comune l'impianto termico, con caldaia a cisterna interrata da ettolitri 80 (ottanta) in angolo sud/est del lotto compravenduto, e che la rete di scarico delle acque bianche e nere dei due stabili confluisce nel collettore interrato nel lotto compravenduto, per cui sussistono le corrispondenti servitù a carico di esso lotto."

In allegato C3 si riporta la copia del documento.

\* Atto di compravendita datato 02/01/2017 rep. n. 1115/17/206 del Notaio Angelo Amilardi, trascritto a Venezia il 18/01/2017 al n. 811/17/206 e R.P. 1115/17/206 con il quale la società [redacted] acquista l'immobile identificato alla Sezione Mestre – Foglio 19 – Mappale 673.

In allegato C4 si riporta la copia del documento.

\* \* \*

Lo scrivente precisa che la società esecutata è stata oggetto di un atto di Mutamento, del quale di seguito si riportano gli estremi:

\* Mutamento di denominazione in data 18/01/2017 rep. n. 1115/17/206 del Notaio Angelo Amilardi, trascritto in data 18/01/2017 al n. 811/17/206 e R.P. 1115/17/206.

## 7) Stato di possesso

I beni oggetto della presente relazione risultano locati.

Dalla verifica effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia 2, emerge quanto segue:

### LOTTO n. 1 – Catasto Fabbricati – Foglio 140 – Mappale 644

\* Contratto di locazione stipulato in data 02/01/2017 tra la società [redacted] e la società [redacted]

registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 il 28/02/2017 al n. 1814 serie 3T (Id. Telem. T6G17T001814000JJ), si veda in allegato D1 la copia del documento e la scheda di registrazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia 2.

Nel suddetto contratto viene riportato quanto segue:

- *“la locazione avrà durata di anni 6 con inizio dal 01 gennaio 2017 e termine al 31 dicembre 2022, alla qual data essa si intenderà tacitamente rinnovata, per ugual periodo, ove non sia nel frattempo intervenuta disdetta;*
- *il corrispettivo della locazione viene convenuto ed accettato in Euro 32.400,00 annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.700,00 ciascuna;*
- *il canone di locazione è attualmente esente IVA;*
- *la parte conduttrice dovrà consegnare a parte locatrice, entro 60 giorni dalla firma del presente contratto, a titolo di deposito cauzionale una fidejussione bancaria;*
- *dopo il secondo anno locatizio, quindi a fare data dal 01 novembre 2017, a revisione annuale, secondo le clausole ISTAT, prendendo come base di riferimento l'indice del costo della vita nella provincia di Venezia relativo al mese di settembre 2015 e raffrontandolo con quello del mese di settembre 2016, e così di anno in anno previo raffronto dei due indici successivi”.*

Si evidenzia che il contratto è stato oggetto di proroga fino al 31/12/2028.

Si segnala che gli identificativi catastali riportati nel contratto sono i seguenti:

Catasto Fabbricati - Foglio 140 – Mappale 644 – Via Rossetto n. 5.

#### AGGIORNAMENTO CANONE DI LOCAZIONE

Nel suddetto contratto di locazione, all'Art. 4 è stato previsto che dopo il secondo anno locatizio, il canone sarà aggiornato annualmente, secondo le clausole ISTAT, pertanto lo scrivente ha effettuato l'aggiornamento del canone, dalla data 01/01/2019 alla data 01/01/2024 mediante il relativo Coefficiente di Rivalutazione, come segue:

€ 2.700,00 x coef. 1,167 = € 3.150,90 quindi :

- il canone mensile aggiornato al 2024 è di € 3.150,90



- il canone annuo aggiornato al 2024 è di € **37.810,80**

si veda allegato **D1.1**;

### VERIFICA CANONE VILE

Lo scrivente ha acquisito nel sito di Borsino Immobiliare le quotazioni minime, medie, e massime relative alle locazioni di capannoni a Mestre, secondo le varie tipologie presenti nel territorio e precisamente: Capannoni Produttivi – Capannoni Tipici – Laboratori – Magazzini; nello specifico, considerata la tipologia dei capannoni da stimare, si assume come tipologia idonea al caso in esame quella del **Capannone Tipico** che rappresenta la “*Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale, in cui è ubicata. È, solitamente attività imprenditoriale, produttiva, artigianale.*” In allegato **D1.2** si riporta copia delle quotazioni pubblicate.

Le quotazioni di Affitto riportate nel sito di Borsino Immobiliare per Capannoni Tipici sono:

- Valore Minimo € 2,30/mq
- **Valore Medio € 2,97/mq**
- Valore Massimo € 3,65/mq

Al fine di verificare se il canone di locazione relativo all’immobile locato a “Centro di Formazione Professionale Venezia Balletto” sia vile, si procede con la seguente analisi:

Superficie Commerciale omogeneizzata: **mq 974**

Calcolo del valore unitario: € 3.150,90 : mq 974 = € / mq **3,24 > di € / mq 2,97**

Tale importo risulta coerente con i valori di mercato delle locazioni pubblicate da Borsino Immobiliare, **pertanto il valore del canone NON È VILE.**

\* \* \* \* \*

### LOTTO n. 2 – Catasto Fabbricati – Foglio 140

- 1 -

**porzione A - Mappale 645**

**porzione B – Mappale 645**

**porzione C – Mappale 645**

- 2 -

**Mappale 673**

- 3 -

**Contratto di locazione con [REDACTED] per impianto di telecomunicazioni su parte del Mappale 673 e parte del Mappale 645, per una superficie di 80 mq**

**Porzione A**

\* Contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 01/06/2021 tra la società [REDACTED] e la ditta individuale [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 il 18/06/2021 al n. 4953 serie 3T - Id. Telem. T6G21T004953000PG, in allegato **D2** si riporta la copia del documento e la scheda di registrazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia 2.

Nel suddetto contratto viene riportato quanto segue:

- *“la durata della locazione è di anni 6 con inizio al 01/06/2021 e termine al 31/05/2027. Alla relativa scadenza il contratto potrà essere rinnovato tacitamente per ulteriori 6 anni;*  
*- le parti convengono di accettare il canone di locazione in Euro 4.800,00 + Iva da pagarsi in rate mensili anticipate di 400,00 Euro + Iva cadauna per il primo anno di locazione; in Euro 5.100,00 + Iva da pagarsi in rate mensili anticipate di 425,00 Euro + Iva per il secondo anno di locazione; in Euro 5.400,00 + Iva da pagarsi in rate mensili anticipate di 450,00 Euro + Iva per il terzo anno di locazione. Detto canone sarà aggiornato annualmente dal quarto anno di locazione, nella misura massima prevista per legge sulla base della variazione ISTAT dell'anno precedente. Verrà preso a base per l'aumento l'indice ISTAT del secondo mese precedente all'inizio della locazione, ovvero del mese di Aprile”.*

Si segnala che gli identificativi catastali riportati nel contratto sono i seguenti:

Catasto Fabbricati - Foglio 140 – Mappale 645 – Via Rossetto n. 7.

Inoltre viene riportato che la locazione riguarda: *“ una parte di capannone costituita da ingresso, scala esclusiva due locali ad uso ufficio produttivo, con bagno ed antibagno, posto*

*al primo piano (come da riquadro evidenziato in rosso nella piantina scambiata tra le parti), da adibirsi ad uso esclusivo di produzione, deposito ed ufficio. La parte di scoperto riquadrata in blu nella citata piantina quale parcheggio esclusivo”.*

Lo scrivente puntualizza che non è riuscito a reperire le piantine dell'immobile, pur citate nell'atto di locazione.

#### AGGIORNAMENTO CANONE DI LOCAZIONE

Nel suddetto contratto di locazione, all'Art. 4 è stato previsto che dopo il quarto anno locatizio, il canone sarà aggiornato annualmente, secondo le clausole ISTAT; essendo il 2024 il quarto anno, lo scrivente assume come canone base quello effettivo riportato nel contratto per la verifica del canone vile, quindi:

- il canone mensile al 2024 è di € 450,00
- il canone annuo al 2024 è di € **5.400,00**

#### VERIFICA CANONE VILE

Lo scrivente ha acquisito nel sito di Borsino Immobiliare le quotazioni minime, medie, e massime relative alle locazioni di capannoni a Mestre, secondo le varie tipologie presenti nel territorio e precisamente: Capannoni Produttivi – Capannoni Tipici – Laboratori – Magazzini; nello specifico, considerata la tipologia dei capannoni da stimare, si assume come tipologia idonea al caso in esame quella del **Capannone Tipico** che rappresenta la *“Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente attività imprenditoriale, produttiva, artigianale.”* In allegato **D1.2** si riporta copia delle quotazioni pubblicate.

Le quotazioni di Affitto riportate nel sito di Borsino Immobiliare per Capannoni Tipici sono:

- Valore Minimo      € 2,30/mq
- **Valore Medio**      € **2,97/mq**
- Valore Massimo      € 3,65/mq

Al fine di verificare se il canone di locazione relativo all'immobile locato a “ditta Bonaventura Mauro” sia vile, si procede con la seguente analisi:

Superficie Commerciale omogeneizzata: **mq 83,00**

Calcolo del valore unitario: € 450,00 : mq 83,00 = € / mq 5,42 > di € / mq 2,97

Tale importo risulta maggiore rispetto al valore medio di mercato delle locazioni pubblicate da Borsino Immobiliare, **pertanto il valore del canone NON È VILE.**

### Porzione B

\* Contratto di locazione commerciale stipulato in data 19/05/2014 tra la società [REDACTED] la ditta [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 il 17/06/2014 al n. 3432 serie 3T - Id. Telem. T6G14T003432000JJ, in allegato **D3** si riporta la copia del documento e la scheda di registrazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia 2.

Nel suddetto contratto viene riportato quanto segue:

- "avrà durata di anni 6 (sei), con inizio dal 01/06/2014 e termine il 31/05/2020. Alla relativa scadenza il contratto potrà essere rinnovato tacitamente per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta .....

- il canone di locazione annuo viene pattuito in Euro 13.200,00 totali oltre Iva, da corrispondersi in n. 12 rate mensili anticipate di Euro 1.100,00 oltre Iva entro il giorno 05 di ciascun mese di locazione, ..... Detto canone sarà aggiornato annualmente dal II° anno, come per legge, nella misura del 75% in base alle variazioni ISTAT dell'anno precedente".

Si evidenzia che il contratto è stato oggetto di proroga fino al 31/05/2026.

Si segnala che gli identificativi catastali riportato nel contratto sono i seguenti:

Catasto Fabbricati - Foglio 19 (ora 140) – Mappale 645 – Sub 2 – Via Rossetto n. 7; in realtà il Sub 2 non esiste in quanto il Mappale 645 non è mai stato frazionato.

Inoltre viene riportato che la locazione riguarda "un capannone a uso artigianale / deposito di circa mq 390 con una zona uffici, con antibagno e bagno, posta al piano terra sito in Comune di Venezia (VE) località Mestre in Via Rossetto n. 7".

### AGGIORNAMENTO CANONE DI LOCAZIONE

Nel suddetto contratto di locazione, all'Art. 4 è stato previsto che dopo il secondo anno locatizio, il canone sarà aggiornato annualmente, secondo le clausole ISTAT; pertanto lo scrivente ha effettuato l'aggiornamento del canone, dalla data 01/06/2016 alla data 01/01/2024 mediamente il relativo Coefficiente di Rivalutazione, come segue:

€ 1.100,00 x coef. 1,194 = € 1.313,40 quindi:

- il canone mensile al 2024 è di € 1.313,40
- il canone annuo al 2024 è di € **15.760,80**

si veda allegato **D3.1**.

### VERIFICA CANONE VILE

Lo scrivente ha acquisito nel sito di Borsino Immobiliare le quotazioni minime, medie, e massime relative alle locazioni di capannoni a Mestre, secondo le varie tipologie presenti nel territorio e precisamente: Capannoni Produttivi – Capannoni Tipici – Laboratori – Magazzini; nello specifico, considerata la tipologia dei capannoni da stimare, si assume come tipologia idonea al caso in esame quella del **Capannone Tipico** che rappresenta la *“Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente attività imprenditoriale, produttiva, artigianale.”* In allegato **D1.2** si riporta copia delle quotazioni pubblicate.

Le quotazioni di Affitto riportate nel sito di Borsino Immobiliare per Capannoni Tipici sono:

- **Valore Minimo** € 2,30/mq
- Valore Medio € 2,97/mq
- Valore Massimo € 3,65/mq

Al fine di verificare se il canone di locazione relativo all'immobile locato a “ditta Sardi Giampiero” sia vile, si procede con la seguente analisi:

Calcolo della Superficie Commerciale omogeneizzata:

Superficie Commerciale omogeneizzata: **mq 462,00**

Calcolo del valore unitario: € 1.313,40 : mq 462,00 = € / mq **2,84** > di € / mq **2,30** (minimo)

Tale importo risulta maggiore rispetto al valore minimo di mercato delle locazioni pubblicate da Borsino Immobiliare, **pertanto il valore del canone NON È VILE.**

### Porzione C

\* Contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 01/12/2021 tra la società **[REDACTED]** e la società **[REDACTED]** registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 il 01/12/2021 al n. 10469 serie 3T - Id. Telem. T6G21T010469000LC, si veda in allegato **D4** la copia del documento e la scheda di registrazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia 2.

Nel suddetto contratto viene riportato quanto segue:

- *“la locazione avrà durata di anni sei con decorrenza dal 01/01/2022 e scadenza 31/12/2027. Alla scadenza del 31/12/2027 il presente contratto si rinnoverà per altri sei anni;*
- *il prezzo della locazione viene di comune accordo stabilito in Euro 18.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.500,00 oltre a Iva di legge....;*
- *le parti convengono che, dall'inizio del secondo anno della locazione, e così per ogni anno successivo, il canone sia, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo ..... si prenderà come riferimento l'indice del mese di novembre sullo stesso mese dell'anno precedente. La misura percentuale dell'aggiornamento è quella massima prevista dalla legge;*
- *l'immobile potrà essere adibito ad uso per deposito pneumatici e articoli inerenti all'oggetto sociale della conduttrice.”*

Si segnala che gli identificativi catastali riportati nel contratto sono i seguenti:

Catasto Fabbricati - Foglio 140 – Mappale 645 – Via Antonio Rossetto n. 7.

Inoltre nel contratto si precisa che sono oggetto di locazione: *“porzione di immobile (tratteggiata in rosso) e lo scoperto (compresa la tettoia) a uso esclusivo (tratteggiata in verde) come da planimetria sottoscritta tra le parti. Viene esclusa la parte ex sala termo, ora sede legale della società A. Saccani & C. Sas, evidenziata nel perimetro in rosso nella*

*planimetria di cui sopra. Si fa presente che nell'area locata esistono delle servitù di passaggio evidenziate in blu) a beneficio del civico 5, 7/A e antenna WIND TRE S.P.A.”.*

#### AGGIORNAMENTO CANONE DI LOCAZIONE

Nel suddetto contratto di locazione, all'Art. 4 è stato previsto che dopo il secondo anno locatizio, il canone sarà aggiornato annualmente, secondo le clausole ISTAT, pertanto lo scrivente ha effettuato l'aggiornamento del canone, dalla data 01/01/2022 alla data 01/01/2024 mediante il relativo Coefficiente di Rivalutazione, come segue:

€ 1.500,00 x coef. 1,108 = € 1.662,00 quindi :

- il canone mensile aggiornato al 2024 è di € 1.662,00
- il canone annuo aggiornato al 2024 è di € **19.944,00**

si veda allegato **D4.1**

#### VERIFICA CANONE VILE

Lo scrivente ha acquisito nel sito di Borsino Immobiliare le quotazioni minime, medie, e massime relative alle locazioni di capannoni a Mestre, secondo le varie tipologie presenti nel territorio e precisamente: Capannoni Produttivi – Capannoni Tipici – Laboratori – Magazzini; nello specifico, considerata la tipologia dei capannoni da stimare, si assume come tipologia idonea al caso in esame quella del **Capannone Tipico** che rappresenta la “Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente attività imprenditoriale, produttiva, artigianale.” In allegato **D1.2** si riporta copia delle quotazioni pubblicate.

Le quotazioni di Affitto riportate nel sito di Borsino Immobiliare per Capannoni Tipici sono:

- Valore Minimo      € 2,30/mq
- **Valore Medio**      € **2,97/mq**
- Valore Massimo      € 3,65/mq

Al fine di verificare se il canone di locazione relativo all'immobile locato alla società “PNEUS Service Venezia S.r.l.” sia vile, si procede con la seguente analisi:

Calcolo della Superficie Commerciale omogeneizzata:

Superficie Commerciale omogeneizzata: **mq 557**

Calcolo del valore unitario: € 1.662,00 : mq 557 = € / mq 2,98 > di € / mq 2,97

Tale importo risulta coerente con i valori di mercato delle locazioni pubblicate da Borsino Immobiliare, **pertanto il valore del canone NON È VILE.**

- 2 -

Si rinvia al punto - 3 - per il Contratto di locazione con Wind Tre S.p.A. relativo a una piccola parte dell'area.

- 3 -

**Porzione di terreno di 80 mq che ricade parte sul Mappale 673 del Foglio 140 e parte sul Mappale 645 del Foglio 140**

\* Contratto di locazione stipulato in data 29/05/2018 tra la società [REDACTED] (locatrice) e [REDACTED] (conduttrice), registrato a Roma 6 Eur Torrino il 12/07/2018 al n. 5575 serie 3T – Id Telem. TJT18T005575000PG, si veda in allegato **D5** la copia del documento e la scheda di registrazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Venezia 2. L'oggetto della locazione risulta essere *una porzione di terreno di circa mq 80 circa, sita in Comune di Venezia, località Mestre, Via Rossetto n. 7/B, distinta nel Catasto Terreni – Foglio 140 – Mappale 673 (parte di circa 15/20 mq) e al Catasto Fabbricati – Foglio 140 – Mappale 645 (parte di circa 60/65 mq).*”

Si segnala che la planimetria allegata al contratto di locazione non risulta corretta in quanto la stazione radio è stata disegnata soltanto sul Mappale 645.

Nel suddetto contratto viene riportato quanto segue:

- “ *la porzione locata è utilizzata per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni;*
- *la locatrice garantisce alla conduttrice l'accesso, in ogni momento e senza restrizioni, alla porzione locata da parte del proprio personale dipendente o personale da essa incaricato e*



munito di chiavi per compiere le opere necessarie all'installazione delle apparecchiature di cui sopra, nonché per ogni necessità di manutenzione o di servizio;

- la locazione avrà durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 01/06/2018 al 31/05/2027;

- il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 6.500,00, da corrispondere in rate semestrali anticipate di Euro 3.250,00 ciascuna, da pagarsi entro la prima decade del semestre”.

### VERIFICA CANONE VILE

La tipologia di contratto di locazione in oggetto non ha una statistica per effettuare comparazioni di mercato, pertanto il contratto iniziale (con la società H3G S.p.A.) sottoscritto in data 01/01/2010, precisamente 14 anni fa, essendo stato soggetto ad un accordo tra le parti, si ritiene congruo vista e considerata l'epoca della sottoscrizione.

**TABELLA RIEPILOGO CANONI LOCAZIONE**

	COTRATTI	INIZIO	FINE	RINNOVO	CANONE MENSILE CONTRATTO	CANONE MENSILE AGG. ISTAT	CANONE ANNUO CONTRATTO	CANONE ANNUO AGG. ISTAT
1	Venezia Balletto	01/01/2017	31/12/2022	31/12/2028	2.700,00	3.150,90	32.400,00	37.810,80
2	Bonaventura	01/06/2021	31/05/2027	-	450,00	450,00	5.400,00	5.400,00
3	Sardi	01/06/2014	31/05/2020	31/05/2026	1.100,00	1.313,40	13.200,00	15.760,80
4	Pneus	01/01/2022	31/12/2027	-	1.500,00	1.662,00	18.000,00	19.944,00
5	Wind 3	01/07/2018	30/06/2027	-	Sems. 3.250,00	Sems. 3.250,00	6.500,00	6.500,00
							<b>75.500,00</b>	<b>85.415,80</b>

### **8) Destinazione Urbanistica**

#### **LOTTE n. 1 e n. 2**

Il complesso immobiliare con le relative aree scoperte pertinenziali si trova in Comune di Venezia, a Mestre, in Via Rossetto n. 5 e n. 7, ed è classificato dal P.R.G. – Variante per la Terraferma approvato con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008, come “Zona Produttiva di completamento D - sottozona D4.a - Attrezzature Economiche Varie” di completamento.

Gli interventi su tali aree, sono disciplinati dagli articoli 27-32-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di

Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, risulta che il mappale interessato rientra in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della legge n. 14/2017.

Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l' O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss.mm.ii.

Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica con la condizione A.

- Sito di Interesse Nazionale Venezia - Porto Marghera, di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto "Carta delle Fragilità" del P.A.T., e per le Aree a dissesto idrologico, l'Area risulta Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.

L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, aggiornato con D. Lgs. n. 151 del 15/03/2006, Decreto Dirigenziale n. 006/CIA del 19/10/2012 è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici (art. 711);
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie conica, quota min. limite: 146,65 m s.l.m., quota max. limite: 146,65 m s.l.m., (art. 707 c. 1,2,3,4);
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art. 711).

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10/02/2005, l'area è posta in classe IV "Area di intensa attività umana" e ricade nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia.

L'area risulta esterna alla perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.) di Venezia - Porto Marghera di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 23/02/2000, ai sensi dei Decreti del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 144 del

24/04/2013 e n. 386 del 22/12/2016, concernenti la ridefinizione della perimetrazione del S.I.N..

Tale ambito risulta comunque assoggettato all'applicazione dei Protocolli Attuativi dell'Accordo di Programma del 16/04/2012, sottoscritti dal Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare il 21/01/2013, ai sensi della Deliberazione della Giunta della Regione del Veneto n. 1732 del 03/10/2013. L'area va pertanto considerata come "sito potenzialmente contaminato" da assoggettare agli obblighi di caratterizzazione / bonifica conformemente al D.Lgs. n. 152/2006.

L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 20/04/2023, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta con "Compatibilità Nota", per cui si applicano le norme delle V.P.R.G. vigenti tenendo conto che, attraverso il P.I., potranno essere introdotte diverse trasformazioni fisico funzionali previste dal P.A.T.. L'area viene individuata, alla Tavola 4a del P.A.T., come "Aree di riqualificazione e/o riconversione" di cui all'art. 29 delle N.T. del P.A.T.

Per la nuova edificazione e per l'ampliamento sono possibili interventi in relazione alle destinazioni d'uso di cui all'art. 8 delle N.T.G.A. , variabili da un minimo di 0,6 mq/mq ad un massimo di mq 1,00/1,00 in particolare per le destinazioni di cui alle lettere C – D – E/1 – E/2 del succitato art. 8 rispettivamente direzionali, commercio al minuto, pubblici uffici, alberghi e hotels. Il terreno è sottoposto a vincolo in quanto tutta l'area circostante è considerata un "ex sito inquinato" , pertanto nel caso di una eventuale ipotesi di nuova edificazione o di altre opere che prevedono degli scavi, bisognerà adempiere alle opportune prescrizioni.

<b>Tabella n. 1</b>	
<b>Strumento urbanistico Approvato</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- P.R.G. approvato con D.P.R. del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/02/1963);</li> <li>- Variante al P.R.G. per Porto Marghera approvata con Delibera di G.R.V. n. 350 del 09/02/1999;</li> <li>- Variante al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004;</li> <li>- D.G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008;</li> <li>- P.A.T. approvato in data 30/09/2014 – verbale D.G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014;</li> <li>- Variante n. 5 al P.I. approvata con D.C.C. n. 45 del 02/04/2015.</li> <li>- Variante n. 6 al P.I. approvata con D.C.C. n. 5 del 25/01/2016.</li> </ul>
<b>Zona omogenea</b>	“Zona Produttiva di completamento D - sottozona D4.a - Attrezzature Economiche Varie”
<b>Norme tecniche di attuazione</b>	Gli interventi su tali aree, sono disciplinati dagli Articoli 27-32-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli Articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico</b>	L'area risulta esterna alla perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.) di Venezia - Porto Marghera di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 23/02/2000, ai sensi dei Decreti del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 144 del 24/04/2013 e n. 386 del 22/12/2016, concernenti la ridefinizione della perimetrazione del S.I.N.
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT</b>	SI

A miglior chiarimento e per completezza delle informazioni si rinvia al Certificato di

Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Venezia in data 31/07/2024 prot. n. PG 2024/0386614 – Rif. Prat. 2024 369800 PG – Fascicolo 2024.XII//1/1.492, si veda allegato **E1**.

### **9) Regolarità Edilizia**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

#### **LOTTI n. 1 e n. 2**

- 1) – Licenza Edilizia n. 714 del **06/02/1974** per la costruzione di un Auto emporio adibito a esposizione, vendita, uffici e depositi vari;
- 2) – Variante in corso d'opera alla Licenza n. 714, autorizzata con Protocollo n. 8/2676 in data **24/06/1976**, si veda allegato **F1**;
- 3) - Concessione in Sanatoria - riferimento Condono Edilizio Legge n. 47 del **28/02/1985** - rilasciata in data 18/06/1996 con Protocollo 32098/20239/00, si veda allegato **F2**;
- 4) Concessione edilizia – ME / 8844 del **24/06/1991** per ampliamento ad uso uffici;
- 5) Asseverazione Edilizia n. 3619 del **24/03/1997** per modifiche al distributivo - ditta Seagull S.r.l. si veda allegato **F3**;
- 6) Concessione Edilizia PG 2002/347648 rif. Pratica n. 2001 15008 ME prot. gen. 2001 228773 del **13/11/2001**, per costruzione Impianto tecnologico a servizio della rete di telefonia cellulare, si veda allegato **F4**;
- 7) Autorizzazione in Sanatoria PG 2002/194628 in data **21/05/2002** per modifiche interne su capannone ad uso commerciale per realizzazione di parete divisoria con porta comunicante non costituente frazionamento, e servizi igienici si veda allegato **F5**;
- 8) P. di C. n. PG 2006/521428 del **22/12/2006** – contestuale D.I.A. prot. n. 521418/2006 P 33403 – cambio di utilizzo senza opere da deposito commerciale a palestra, si veda all. **F6**;
- 9) D.I.A. Pratica PG 2010 / 49904 del **04/02/2010** per completamento opere D.I.A. prot. 2006/323124 e prot. 2006/521418 e ulteriori opere di straordinaria manutenzione senza modifiche di destinazione d'uso, si veda allegato **F7**;
- 10) D.I.A. Pratica P.G. 2010/377295 del **02/09/2010** per variante in corso d'opera alla D.I.A.

Pratica PG 2010 49904 del 04/02/2010 per modifiche interne, si veda allegato **F8**;

10.1) D.I.A. Pratica PG 2010 / 460434 del 25/10/2010 in Variante alla ) D.I.A. Pratica PG 2010 / 49904 del 04/02/2010, si veda allegato **F8.1**;

11) D.I.A. Pratica PG 2010/460434 del 25/10/2010 in Variante alla D.I.A. Prot. 2010/49904 per opere di modifica alla precedente D.I.A. si veda allegato **F9**;

12) D.I.A. Pratica PG 2012 / 494212 del 23/11/2012 per riconfigurazione impianto tecnologico per rete di telefonia cellulare, si veda allegato **F10**;

13) C.I.L.A. in Sanatoria Pratica PG 2015 / 320886 del 16/07/2015 per la realizzazione di pareti divisorie in ferro e vetro all'interno del fabbricato per ricavare degli spazi a uso magazzino ed archivio documenti, si veda allegato **F11**;

14) Ordinanza di pagamento della sanzione – prot. PG 2015 /379772 in data 27/08/2015, si veda allegato **F12**;

15) Comunicazione ex art. 35 d.l. 98/2011 - PG 2016/219960 del 09/05/2016, per riconfigurazione impianto di telefonia mobile, si veda allegato **F13**;

16) S.C.I.A. Prat. n. 2017 / 334633 - PG 2017/346901 del 12/07/2017, per riconfigurazione stazione radio-base Wind Tre, si veda allegato **F14**;

Si evidenzia che nonostante le numerose pratiche edilizie depositate in Comune, lo scrivente non ha reperito alcuna agibilità riguardo agli immobili in esame. Benché nel contratto di locazione qui allegato al n. **D4** venga citata un'agibilità datata 16/06/1977, tale documento non è stato reperito presso gli uffici del Comune di Venezia.

## **LOTTO N. 1**

### **Conformità Edilizia**

Con riferimento alla D.I.A. Pratica PG 2010 / 460434 del 25/10/2010 in Variante alla D.I.A. Pratica PG 2010 / 49904 del 04/02/2010, si veda allegato **F8.1**, lo scrivente, previa verifica sul posto con rilievo di misure a campione, ha constatato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto legittimato con le pratiche edilizie sopra citate, pertanto sussiste la conformità edilizia.

**LOTTO n. 2**

Con riferimento alle seguenti pratiche edilizie:

1) - Autorizzazione in Sanatoria PG 2002/194628 in data **21/05/2002** per modifiche interne su capannone ad uso commerciale per realizzazione di parete divisoria con porta comunicante non costituente frazionamento, e servizi igienici si veda allegato **F5**;

2) - C.I.L.A. in Sanatoria Pratica PG 2015 / 320886 del **16/07/2015** per la realizzazione di pareti divisorie in ferro e vetro all'interno del fabbricato per ricavare degli spazi a uso magazzino ed archivio documenti, si veda allegato **F11**;

che legittimano le porzioni di immobili di cui al Mappale 645, lo scrivente, previa verifica sul posto con rilievo di misure a campione, ha constatato che lo stato dei luoghi relativi alle porzioni A - B - C, rispetto a quanto legittimato con le pratiche edilizie sopra citate, non risulta coerente, pertanto non sussiste la conformità edilizia, essendo state riscontrate alcune difformità dovute alla realizzazione di alcune pareti divisorie interne; tali opere sono sanabili in quanto non comportano aumento né di superficie di pavimento né di volume. Per la pratica edilizia in sanatoria, si quantifica un costo di Euro 7.000,00 (settemila) per spese tecniche e sanzione amministrativa. La spesa per l'aggiornamento catastale è già stata considerata nel Capitolo 4 (identificazione catastale).

**10) Gravami e Oneri**

**LOTTI n. 1 - 2**

**ISCRIZIONI**

Nessuna

**TRASCRIZIONI**

- In data **[REDACTED]** ai nn. R **[REDACTED]**  
A **[REDACTED]** datato **[REDACTED]** rep. n. **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, a favore di  
**[REDACTED]** - c.f. **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** - c.f. **[REDACTED]** e  
**[REDACTED]** - c.f. **[REDACTED]**  
contro **[REDACTED]**, relativamente agli immobili oggetto

della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **G1** si riporta la Nota di Trascrizione.

A margine della suddetta Nota si legge la seguente Annotazione a Trascrizione:

\* Annotazione presentata il 3 [redacted] ai nn. [redacted], [redacted]

[redacted], si veda in allegato **G2** la copia del documento.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 294,00

## **11) Descrizioni dei beni**

### **11.1) DESCRIZIONE SINTETICA**

#### **➤ LOTTO n. 1**

un capannone a uso commerciale, contiguo ad altre unità immobiliari, con scoperto esclusivo, adibito a scuola di ballo, al piano terra, con tettoia;

#### **➤ LOTTO n. 2**

1. un capannone a uso commerciale, contiguo ad altra unità immobiliare, con scoperto di pertinenza, del quale:

A. una prima porzione, adibita a ufficio / laboratorio produzione oggetti in vetro, con ingresso, scala esclusiva, bagno e antibagno, posta al piano terra e piano primo, con parte di area scoperta;

B. una seconda porzione, adibita a deposito di articoli da regalo, con zona uffici, con antibagno e bagno, posta al piano terra;

C. una terza porzione, adibita a deposito pneumatici, al piano terra con tettoia e con parte di area scoperta;

2. fascia di terreno di circa 440 mq catastali, sita in Comune di Venezia, a Mestre, in Via Antonio Rossetto, identificata al Catasto Terreni – Foglio 140 – Mappale 673, lunga circa 63 m e larga circa 7 m, che si sviluppa su tutta la lunghezza del confine sud-est dei Mappali 644 e 645; si tratta di ex sede di ferrovia dismessa, acquistata dalla società A. Saccani & C. S.a.s.



nell'anno 1984. L'area risulta interclusa, ha accesso dalla Via Rossetto tramite lo scoperto del Mappale 645. Si segnala che una piccola porzione del Mappale 673 è oggetto di contratto di locazione con la società [REDACTED] che la utilizza per un impianto di telecomunicazioni;

3. porzione di terreno di circa 80 mq, sita in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto, che ricade in parte sul Mappale 645 del Foglio 140 e in parte sul Mappale 673 del Foglio 140; detta area è oggetto di contratto di locazione, già citato al punto precedente.

### **11.2) UBICAZIONE DEI BENI**

I beni sono ubicati a Mestre, in zona a prevalente destinazione direzionale, commerciale, ricettiva, che è stata interessata negli ultimi anni da importanti interventi di riqualificazione urbanistica e architettonica di notevole pregio. Lo sviluppo dell'area è iniziato negli anni 90 grazie alla costruzione del nuovo ponte sul Canal Salso che ha collegato l'attuale Viale Ancona (ex Via Altobello) con Via Forte Marghera, generando un forte impulso all'insediamento di molte attività. Grazie anche allo spostamento (anno 2009) degli Uffici Comunali in Viale Ancona nell'edificio denominato ex Carbonifera, la zona ha assunto nel tempo una sempre maggior importanza e dinamicità nell'ambito urbano. In Via Torino, oltre a numerose attività commerciali, produttive, direzionali, ecc., si segnala anche la presenza del nuovo polo universitario di Ca' Foscari; nella medesima area sta sorgendo anche la nuova sede della Camera di Commercio.

Anche dal punto di vista logistico l'area risulta strategica per la comodità offerta dalle principali strade urbane ed extraurbane, oltre che per la vicina stazione ferroviaria che dista solo 5 minuti in auto; si accede all'aeroporto "Marco Polo" in 15 minuti e si raggiunge Venezia in 10 minuti. Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è inoltre facilmente raggiungibile anche "via acqua" attraverso alcuni canali di collegamento a Venezia e alla possibilità di attracco per piccole imbarcazioni in zone vicine.

### **11.3) CONTESTO URBANO**

Gli immobili sono collocati a breve distanza dal centro storico di Mestre, caratterizzato dalla presenza di attività e servizi tipici delle zone centrali, quali negozi, agenzie di servizi, sportelli bancari, uffici privati e pubblici, studi professionali, servizi sociali, centri commerciali, parcheggi, ecc. Nelle immediate vicinanze c'è Piazza Ferretto, considerata la principale e più importante zona pedonale della città, dotata di pregiati negozi.

### **11.4) DESCRIZIONE SPECIFICA**

#### **LOTTO n. 1**

Si accede alla porzione di capannone a uso commerciale adibita a scuola di ballo direttamente da Via Rossetto al civico n. 5 mediante un ingresso carraio dotato di un'area scoperta con possibilità di parcheggio. L'ingresso all'edificio è costituito da un porticato (mq 22,08) protetto da serramenti in alluminio verniciato giallo con ampie superfici in vetro; salendo pochi gradini si arriva alla zona ingresso (mq 30,46); dal disimpegno (mq 7,36) sono accessibili due uffici (mq 14,29 e mq 14,72) che ospitano la segreteria e la direzione della scuola. Dal disimpegno, scendendo quattro gradini si arriva ad un ampio atrio (disimpegno mq 106,44) con altezza media di m 4,40, al quale attraverso un corridoio (mq 30,19) si collegano quattro vani a servizio delle attività di scuola ballo; precisamente sala attività 1 di mq 144,63; sala attività 2 di mq 132,60; sala attività 3 di mq 157. I pavimenti sono tipo linoleum, il soffitto è in pannelli in fibra di gesso, le pareti intonacate e tinteggiato di bianco, attrezzate con grandi superfici a specchi. La scuola è dotata inoltre di due ampie zone adibite a spogliatoi, divisi per maschi (mq 52,92) e femmine (mq 45,46) posizionati nel lato sud-est. Nel lato sud-est, in adiacenza con i locali spogliatoio e a confine dell'area scoperta identificata con il Mappale 673, è stata realizzata una tettoia a uso magazzino, con struttura portante in metallo e copertura in pannelli sandwich autoportanti, pavimento in cemento e finiture scadenti, una superficie di circa mq 114. Il magazzino è utilizzato come deposito ed appare come una costruzione senza particolari finiture, quasi allo stato grezzo, realizzat con

materiali industriali eterogenei, tranne la struttura metallica portante.

L'edificio ha struttura portante in cemento con copertura in tegoli prefabbricati in cemento precompresso, pilastri e travi in cemento armato, contro-soffitto in pannelli modulari installati su griglia metallica ancorata alle travi di copertura. Le finiture interne sono buone, con porte e serramenti in discreto stato di manutenzione.

Gli impianti igienico-sanitari, di riscaldamento / condizionamento ed elettrico sono completi e funzionanti, salvo verifica di conformità alle nuove normative.

L'immobile è soggetto a contratto di locazione, si veda Capitolo n. 7 "Stato di possesso".

In allegato N1 si riporta la documentazione fotografica del Lotto n. 2.

➤ **LOTTO n. 2**

1. un capannone a uso commerciale, contiguo ad altra unità immobiliare, con scoperto di pertinenza, del quale:

A. una prima porzione, con ingresso, scala esclusiva, due locali ad uso ufficio e produttivo con bagno ed antibagno, posto al piano terra e piano primo. L'edificio (capannone) dove è inserita l'unità immobiliare in esame, ha struttura portante con fondazioni, travi, pilastri in cemento realizzati in opera e con copertura in tegoli prefabbricati con sezione a doppio T (TT) in cemento precompresso; la porzione in oggetto è stata ricavata su un solaio interno al capannone costruito in opera, del tipo "bausta" realizzato con travetti prefabbricati e blocchi in laterizio con sovrastante getto in calcestruzzo, massetto e pavimentazione in piastrelle; il soffitto è piano con presenza di tre lucernari, due nel vano ufficio e uno nel soffitto del bagno. Si accede al piano primo da una scala con struttura metallica a due rampe con sbarco sul corridoio del piano primo. L'unità in oggetto consta al piano terra (H = 3,81) di:

- ingresso al piano terra di circa mq 9,00;

al piano primo (H = 2,80) di:

- corridoio di mq 7,35;

- laboratorio di mq 24,98;
- antibagno di mq 1,66
- w.c. di mq 2,63;
- ufficio di mq 29,26;

complessivamente la SLP al piano terra risulta:  $m\ 4,75 \times m\ 2,25 = mq\ 10,69$

la SLP al piano primo risulta:  $m\ 16,04 \times m\ 4,75 = mq\ 76,19$ .

Le finiture interne sono sufficienti, con porte e serramenti in discreto stato di manutenzione. Gli impianti di riscaldamento / condizionamento ed elettrico sono completi e funzionanti, salvo verifica di conformità alle nuove normative. In sede di sopralluogo è stato accertato che la porzione al piano primo risulta conforme alle pratiche edilizie depositate, mentre al piano terra è stata installata una parete divisoria in muratura per rendere indipendente il vano scala dalla porzione di capannone adiacente (individuata con la lettera B). L'immobile è soggetto a contratto di locazione, si veda Capitolo n. 7 "Stato di possesso".

**B.** una seconda porzione, con sviluppo al piano terra composto da una zona uffici, antibagno, bagno e deposito articoli da regalo. L'edificio (capannone) dove è inserita l'unità immobiliare in esame, ha struttura portante in cemento con copertura in tegoli prefabbricati in cemento precompresso, pilastri e travi in cemento armato, solaio nella zona uffici con  $H=3,80$ ; bagno e antibagno con  $H = 2,55$ , pavimentazione in piastrelle; la porzione di immobile a uso deposito è costituita da capannone con  $H = 8,20$  con copertura a tegoli prefabbricati con sezione a doppio T (TT) nei quali sono inseriti quattro grandi lucernari con elementi trasparenti per l'illuminazione naturale del vano. Lo stato manutentivo del capannone è discreto, tuttavia si segnala che la copertura è dotata di quattro ampi lucernari con cupolini trasparenti in vetro-resina in scadente stato di manutenzione, che, considerata l'età, (circa 45 anni), necessitano di sostituzione con nuovi materiali. L'unità è dotata di area scoperta comune al altre unità dello stesso complesso edilizio. L'ingresso al magazzino avviene da un portone ubicato nella parete a sud comunicante con il piazzale adibito a viabilità, parcheggio, carico e scarico. L'accesso all'immobile è consentito da un cancello scorrevole posto su Via

Rossetto, e nell'area antistante l'immobile sono stati ricavati i parcheggi.


La zona uffici è ospitata nell'angolo sud-ovest del capannone, consta di quattro vani comunicanti tra loro e delimitati con pareti in cartongesso nella parte verso il capannone e con pareti in metallo e vetro nelle altre zone; nella zona uffici è presente un bagno con doccia e antibagno, con altezza di m 3,80. L'unità in oggetto si sviluppa al piano terra con blocco uffici di circa mq 62,00 e deposito articoli da regalo di circa mq 360. Il deposito ha ingresso per carico / scarico dal piazzale posto a sud-ovest dal quale si accede all'unità C e all'impianto [redacted] con antenna per radio comunicazioni.

L'immobile è soggetto a contratto di locazione, si veda Capitolo n. 7 "Stato di possesso".


C. una terza porzione di capannone che si sviluppa al piano terra, con parte di scoperto comune; si precisa che nell'angolo sud-est della suddetta porzione è presente un vano di circa 27 mq con accesso indipendente (ex sala caldaia), ora sede legale della [redacted] [redacted]. L'immobile consta di un ampio magazzino di mq 317 e altezza di m 8,30 per deposito pneumatici e adiacente zona con superficie di circa mq 136 e altezza m. 2,60 adibita a deposito pneumatici, spogliatoio e servizio igienico. Nel lato sud-est, a confine dell'area scoperta identificata con il Mappale 673, è stata realizzata una tettoia a uso magazzino, con struttura portante in metallo e copertura in pannelli sandwich autoportanti, pavimento in cemento e finiture scadenti, per una superficie di circa mq 109. Il magazzino è utilizzato come deposito ed appare come una costruzione senza particolare finiture, quasi allo stato grezzo, realizzata con materiali industriali eterogenei, tranne la struttura metallica portante.

L'edificio ha struttura portante in cemento con copertura in tegole prefabbricati in cemento precompresso con sezione a doppio T (TT), pilastri e travi in cemento armato, pavimento con piastrelle tipo Klinker; ha accesso da un ampio portone con apertura scorrevole, è dotato di un ampio scoperto comune nel lato sud-ovest. Lo stato manutentivo del capannone è discreto, tuttavia si segnala che la copertura è dotata di quattro ampi lucernari con cupolini trasparenti in vetro-resina in scadente stato di manutenzione, che, considerata l'età (circa 45 anni),

necessitano di sostituzione con nuovi materiali. Le finiture interne sono del tipo industriale, con porte e serramenti di mediocre tipologia (obsoleti) in scarso stato di manutenzione. Gli impianti igienico-sanitari e di riscaldamento sono completi, ma non è stato possibile verificare il loro funzionamento. Quanto all'impianto elettrico, è auspicabile una verifica di conformità alle nuove normative. L'immobile è soggetto a contratto di locazione, si veda Capitolo n. 7 "Stato di possesso".

2. – fascia di terreno di circa 440 mq catastali, lunga circa 63 m e larga circa 7 m,\* che si sviluppa su tutta la lunghezza del confine sud-est dei Mappali 644 e 645; si tratta di ex sede di ferrovia dismessa, acquistata dalla società A. Saccani & C. S.a.s. nell'anno 1984. L'area risulta interclusa, ha accesso dalla Via Rossetto tramite lo scoperto del Mappale 645. Si segnala che una piccola porzione del Mappale 673 è oggetto di contratto di locazione con la ., che la utilizza per impianto di telecomunicazioni, si veda Capitolo n. 7 "Stato di possesso".

Si segnala che il terreno è ingombro di oggetti all'apparenza dismessi.

3. – porzione di terreno di circa mq 80, che ricade in parte sul Mappale 645 del Foglio 140 e in parte sul Mappale 673 del Foglio 140; detta area è oggetto di contratto di locazione con la , che vi gestisce una stazione radio per telecomunicazioni, si veda Capitolo n. 7 "Stato di possesso".

In allegato N2 si riporta la documentazione fotografica del Lotto n. 2.

## 12) Consistenza dei beni

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per il computo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al

documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate).

Le superfici commerciali sono comprensive delle murature interne ed esterne. Per il calcolo della superficie commerciale, le varie destinazioni d’uso degli immobili o le differenti porzioni verranno “omogeneizzate” attraverso coefficienti correttivi, in modo da equiparare la superficie allo stesso valore commerciale.

➤ **LOTTO n. 1** (Mappale 644)

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
<b>Commerciale</b>	mq 920	1,00	mq 920
<b>Tettoia</b>	mq 114	0,33	mq 38
<b>Area scoperta</b>	mq 160	0,10	mq 16
Sommano	<b>mq 1.194</b>		<b>mq 974</b>

In allegato L1si riportano gli elaborati grafici dell’immobile.

➤ **LOTTO n. 2** (Mappale 645 e Mappale 673)

Porzione – A – edificio commerciale	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
<b>Ufficio / Laboratorio</b>	mq 80	1,00	mq 80
<b>Area parcheggio parte del Mappale 645</b>	mq 30	0,10	mq 3
Sommano	<b>mq 110</b>		<b>mq 83</b>

Porzione – B – edificio commerciale	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
<b>Ufficio / Deposito</b>	mq 422	1,00	mq 422
<b>Area scoperta parte del Mappale 645</b>	mq 400	0,10	mq 40
Sommano	<b>mq 822</b>		<b>mq 462</b>

Porzione – C – edificio commerciale	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
<b>Commerciale + ex centrale termica</b>	mq 431	1,00	mq 431
<b>Tettoia</b>	mq 109	0,33	mq 36
<b>Area scoperta, Mapp. 645 (parte) e Mapp. 673 (intero)</b>	mq 900	0,10	mq 90
<b>Sommano</b>	<b>mq 1.440</b>		<b>mq 557</b>


In allegato **L2** si riportano le piante degli immobili.

### Impianto

Terreno in locazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
<b>Locazione</b>	mq 80,00	1,00	mq 80,00
<b>Sommano</b>			<b>mq 80,00</b>

In allegato **G3** si riportano la pianta dell'impianto radio – telecomunicazioni.

### Riepilogo consistenze

<b>LOTTO n. 1</b> – Scuola di ballo	<u>Superficie</u>	<u>mq</u>	<u>974</u>
<b>LOTTO n. 2</b> – porzione – A	<u>Superficie</u>	<u>mq</u>	<u>83</u>
– porzione – B	<u>Superficie</u>	<u>mq</u>	<u>462</u>
– porzione – C	<u>Superficie</u>	<u>mq</u>	<u>557</u>
<b>Impianto </b>	<u>Superficie</u>	<u>mq</u>	<u>80</u>



### 13) Valutazione dei beni

#### CRITERI DI STIMA

Si utilizza il criterio di stima sintetico comparativa, che si basa sul confronto con beni di consistenza o caratteristiche simili al bene in oggetto, per i quali si conoscono i relativi parametri e i prezzi di mercato. Le verifiche di mercato sono state eseguite mediante:

- A) - **indagini indirette** con analisi dei valori contenuti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e altre fonti;
- B) - **indagini dirette**, finalizzate ad acquisire atti di compravendita di immobili simili a quelli in esame.

#### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Si evidenzia che, oltre al criterio di stima per comparazione, essendo gli immobili soggetti a contratti di locazione, lo scrivente ritiene utile applicare anche il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi.

#### **A) - Indagini indirette**

Le indagini indirette sono consistite nell'analisi dei valori di mercato contenuti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari, in particolare:

#### QUOTAZIONI DI MERCATO

##### **1) - Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate**

Valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate:  
nel predetto Osservatorio, per:

- Comune di Venezia;
- Semestre 2/2022;
- Zona denominata Suburbana / Mestre / Semicentrale;
- Codice di zona E19;
- Microzona: 2;

vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo normale, i seguenti valori unitari:

- Tipologia prevalente: Laboratori

Destinazione: Commerciale / Produttiva

► **Laboratori:** Min. €/mq 1.200,00 – Max 1.800,00

In allegato **H1** si riporta la documentazione acquisita dall'Agenzia delle Entrate

2) - acquisizione dei valori di mercato attuali riferiti a immobili a uso Uffici pubblicati nel sito di Borsinoimmobiliare.it. Nel sito di Borsino Immobiliare per la zona centrale di Mestre, sono presenti le seguenti quotazioni:

► **Capannoni Tipici** sono registrate le seguenti quotazioni:

- o Valore minimo €/mq 471,00
- o Valore medio €/mq 615,00
- o Valore massimo €/mq 758,00

In allegato **H2** si riporta la documentazione acquisita nel sito di Borsino Immobiliare

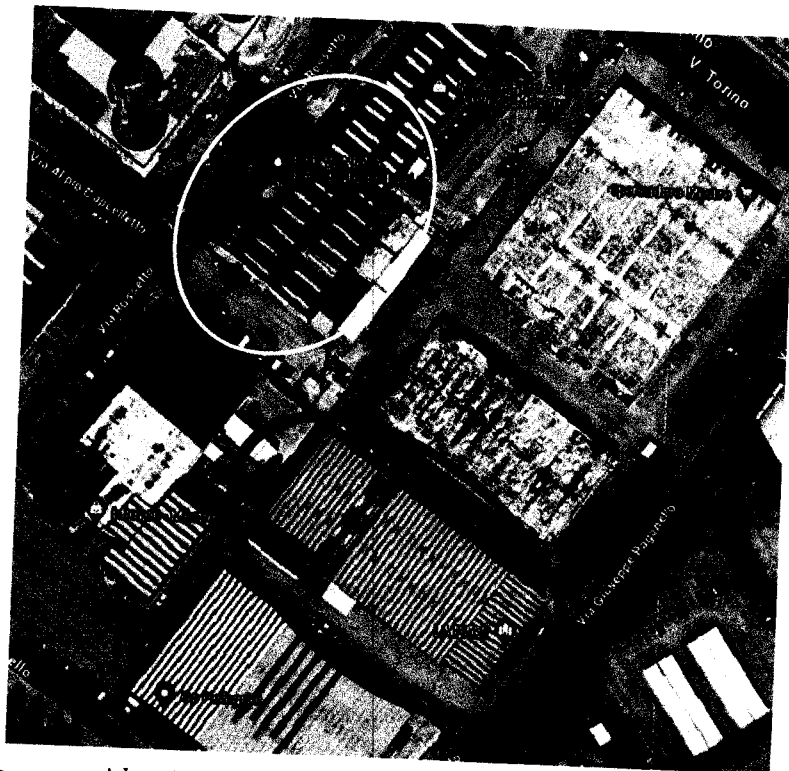
### **B) - Indagini dirette**

Le indagini dirette sono state finalizzate ad acquisire atti di compravendita di immobili simili con Categoria Catastale D/8, nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di stima. Nello specifico lo scrivente evidenzia che in data 10/02/2020 la società **[REDACTED]** in Liquidazione con sede in Venezia (VE), **[REDACTED]** c.a.p. 30172 - Codice Fiscale **[REDACTED]**, incaricava il sottoscritto di redigere una perizia di stima sulle unità immobiliari ad uso commerciale / direzionale, facenti parte del complesso edilizio sito in Comune di Venezia a Mestre, **[REDACTED]**, di proprietà della società **[REDACTED]** con sede in Venezia a Mestre, **[REDACTED]**, - CAP 30172 - Codice Fiscale e Partita IVA **[REDACTED]**. La società **[REDACTED]**, che deteneva una partecipazione in **[REDACTED]**, aveva messo a disposizione dei creditori di **[REDACTED]** una parte del ricavato della vendita degli immobili di sua proprietà a favore di una Procedura di Concordato.

L'immobile in oggetto è quasi a confine con i beni della società **[REDACTED]** ed è composto da quattro unità immobiliari, delle quali due sono a destinazione commerciale e due a

destinazione direzionale, con le seguenti consistenze:

Riepilogo consistenze			Cat. catastale
LOTTO n. 1 – Ristorante-Bar-Cartoleria-Libreria	<u>Superficie</u>	<u>mq</u> 923	D/8
LOTTO n. 2 – Magazzino	<u>Superficie</u>	<u>mq</u> 315	D/7
LOTTO n. 3 – Ufficio	<u>Superficie</u>	<u>mq</u> 114	A/10
LOTTO n. 4 – Ufficio	<u>Superficie</u>	<u>mq</u> 101	A/10
Superficie commerciale Vendibile			<u>mq</u> 1.453



*In colore giallo son evidenziati gli immobili oggetto di stima, in colore rosso l'immobile stimato in sede di Concordato Preventivo e venduto all'asta nel 2022.*

Io scrivente assegnava nel 2020 i seguenti valore unitari di mercato:

- euro 1.300,00/mq per il Ristorante-Bar-Cartoleria-Libreria (P.T. e P. 1°);
- euro 900,00/mq per il Magazzino a destinazione commerciale (P.T.);
- euro 1.300,00/mq per gli Uffici (P.1°).

Di seguito si riportano in riepilogo le stime:

<u>Lotto n. 1</u>	€	<u>1.200.000,00</u>
<u>Lotto n. 2</u>	€	<u>284.000,00</u>
<u>Lotto n. 3</u>	€	<u>149.000,00</u>
<u>Lotto n. 4</u>	€	<u>132.000,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>1.765.000,00</b>

Valore medio di Stima = € 1.765.000,00 : mq 1.453 = €/mq 1.215,00

#### VENDITA TRAMITE CONCORDATO

Con atto notarile datato 14 Settembre 2022 rep. n. 45593 del Notaio Paolo Chiaruttini di Venezia l'immobile "██████" di cui sopra è stato venduto al valore di € 1.350.000,00 corrispondente al seguente valore unitario: € 1.350.000,00 : mq 1.453 = €/mq 929,00

\* \* \*

### STIMA IMMOBILI

#### **Esecuzione Immobiliare Saccani**

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare, professionisti e costruttori; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari. Le indagini sono state eseguite utilizzando anche i valori statistici rilevati su banche dati come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare. E' stato inoltre considerato il valore di mercato di un immobile, venduto recentemente, simile ai beni in esame per tipologia e destinazione d'uso. Sono stati rilevati nello specifico anche i seguenti fattori:

Fattori esterni

- contesto urbanistico ricadente in zona vicina alla città storica di Venezia, ora più agevolmente raggiungibile grazie alla nuova viabilità di raccordo con Marghera;
- vicinanza all'aeroporto Marco Polo;
- ubicazione e posizione rispetto ai servizi e all'autostrada;
- aree con potenziale aspettativa di sviluppo generato dalla presenza dell'aeroporto;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità del bene;

Fattori specifici

- immobili a destinazione commerciale – produttiva – e per attività di servizio;
- vetustà dei beni immobili;
- dimensioni e superfici con varie carature;
- stato di conservazione e manutenzione.

In relazione agli elementi sopra citati, esaminati i dati statistici riportati nelle banche dati,, considerati i valori di mercato relativi alla compravendita dell'immobile comparabile "Testolini", le caratteristiche dell'edificio da stimare, la vetustà, gli spazi comuni, ecc., fatte le dovute comparazioni, si procede con le seguenti analisi:

**1) STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

**LOTTO n. 1** (Mappale 644)

Analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile adibito a scuola di ballo, le finiture, lo stato di manutenzione, gli impianti, ecc., si reputa che il valore di mercato dell'immobile in esame sia di **€/mq 900,00**.

**Valore di stima per Comparazione**

€/mq 900,00 x mq 974 = € 876.600,00

**Valore arrotondato € 877.000,00**

(euro-otto-cento-settanta-cinque-mila/00).

\* \* \*

**LOTTO n. 2** (Mappale 645)

• **porzione – A –**

Analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile adibito a uffici / laboratorio, le finiture, lo stato di manutenzione, gli impianti, ecc., si reputa che il valore di mercato dell'immobile in esame sia di **€/mq 900,00**.

**Valore di stima per Comparazione**

€/mq 900,00 x mq 83 = € 74.700,00

**Valore arrotondato € 75.000,00**

(euro-settanta-cinque-mila/00).

**LOTTO n. 2** (Mappale 645)

• **porzione – B –**

Analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile adibito a ufficio / deposito, le finiture, lo stato di manutenzione, gli impianti, ecc., si reputa che il valore di mercato dell'immobile in esame sia di **€/mq 700,00**.

**Valore di stima per Comparazione**

€/mq 700,00 x mq 462 = € 323.400,00

**Valore arrotondato € 323.000,00**

(euro-tre-cento-venti-tre-mila/00).

**LOTTO n. 2** (Mappale 645 e Mappale 673)

• **porzione – C –**

Analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile adibito a magazzino /

deposito, le finiture, lo stato di manutenzione, gli impianti, ecc., si reputa che il valore di mercato dell'immobile in esame sia di €/mq 700,00.

**Valore di stima per Comparazione**

€/mq 700,00 x mq 557 = € 389.900,00

**Valore arrotondato € 390.000,00**

(euro-tre-cento-novanta-mila/00).

\* \* \*

Di seguito si riportano in riepilogo le stime:

<u>Lotto n° 1</u>	€ 877.000,00	→	<b>Lotto n° 1</b>
<u>Lotto n° 2 – porzione A</u>	€ 75.000,00	}	<b>Lotto n° 2</b>
<u>Lotto n° 2 – porzione B</u>	€ 323.000,00		
<u>Lotto n° 2 – porzione C</u>	€ 390.000,00		
	€ 788.000,00		

**TOTALE STIME PER COMPARAZIONE**

Lotto n° 1 = € 877.000,00

Lotto n° 2 = € 788.000,00

**Somma € 1.665.000,00**

**N.B.:** Quanto alla rendita generata dal contratto di locazione dell'impianto Wind Tre S.p.A., si rinvia al successivo capitolo di stima per capitalizzazione.

## 2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

---

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". Lo scrivente assume il saggio del 5%. L'ipotesi su cui il suddetto procedimento si basa è che **"i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono"**, e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

### **LOTTO n. 1** (Mappale 644)

Di seguito si riportano i valori del canone mensile e annuo opportunamente rivalutati:

- il canone mensile aggiornato al 2024 è di € 3.150,90
- il canone annuo aggiornato al 2024 è di € **37.810,80**

### **Valore di stima per Capitalizzazione**

€ 37.810,80 : 0,05 = € 756.216,00

**Valore arrotondato € 755.000,00**

(euro-sette-cento-cinquanta-cinque-mila/00).

\* \* \*

### **LOTTO n. 2** (Mappale 645)

- **porzione – A –**

Di seguito si riportano i valori del canone mensile e annuo opportunamente rivalutati:

- il canone mensile al 2024 è di € 450,00
- il canone annuo al 2024 è di € **5.400,00**



**Valore di stima per Capitalizzazione**

€ 5.400,00 : 0,05 = € 108.000,00

**Valore arrotondato € 108.000,00**

(euro-cento-otto-mila/00).

**LOTTO n. 2** (Mappale 645)

- **porzione – B –**

Di seguito si riportano i valori del canone mensile e annuo opportunamente rivalutati:

- il canone mensile al 2024 è di € 1.313,40

- il canone annuo al 2024 è di € 15.760,80

**Valore di stima per Capitalizzazione**

€ 15.760,80 : 0,05 = € 315.216,00

**Valore arrotondato € 315.000,00**

(euro-tre-cento-quindici-mila/00).

**LOTTO n. 2** (Mappale 645 e Mappale 673)

- **porzione – C –**

Di seguito si riportano i valori del canone mensile e annuo opportunamente rivalutati:

- il canone mensile al 2024 è di € 1.662,00

- il canone annuo al 2024 è di € 19.944,00

**Valore di stima per Capitalizzazione**

€ 19.944,00 : 0,05 = € 398.880,00

**Valore arrotondato € 400.000,00**

(euro-quattro-cento-mila/00).

Contratto di Locazione Wind Tre S.p.A.PORZIONE DI TERRENO DI CIRCA 80 MQ AFFITTATO ALLA SOCIETÀ  
INFRASTRUTTURE [REDACTED]

Nella prospettiva di una cessione / vendita del compendio edilizio in esame, si dovrà considerare anche il canone di locazione della porzione di terreno / piazzale di circa 80 mq sulla quale insiste il pilone / antenna per ripetitori radio e tele / videocomunicazioni / telefonia. Lo scrivente ritiene che il valore generato dal suddetto contratto per i restanti 4 anni (dal 2024 al 2027) vada calcolato attraverso l'attualizzazione della rendita annua (locazione) pari a € 6.500,00 mediante la seguente formula:

$$\text{Valore attuale del flusso di cassa} = FC_t \frac{1}{(1+r)^t}$$

dove **r** è il tasso di attualizzazione fissato al 6%;

**FC<sub>t</sub>** è il flusso di cassa attualizzato, generato al tempo **t** (7 anni).

Il valore  $1/(1+r)^t$  è denominato fattore di attualizzazione.

Si evidenzia che al canone annuo (versato semestralmente ma per semplicità del calcolo considerato annuale) verranno detratti i costi sostenuti dalla proprietà per le spese tipo IMU ecc. che in via prudenziale sono quantificate in € 50,00 annui. Il valore all'attualità risulta dalla somma di ogni canone annuo attualizzato e precisamente:

$$€ 6.500,00 - € 50,00 = € 6.450,00$$

Anno 2024:

$$€ 3.225,00 \times 1 / (1+0,06)^1 = € 3.250,00 \times 1 / 1,06 =$$

$$€ 3.250,00 \times 0,9433962 = € 3.019,00 \text{ (compreso tasso di crescita del 2%)*}$$

Anno 2027:

$$€ 6.450,00 \times 1 / (1+0,06)^4 = € 6.450,00 \times (1 / 1,26247696) =$$

$$€ 6.450,00 / 1,26247696 = € 5.109,00 \text{ (compreso tasso di crescita del 2%)*}$$

In sintesi il valore totale attualizzato risulta:

$$€ 3.019,00 + € 5.740,00 + € 5.416,00 + € 5.109,00 = € 19.284,00$$

In via prudenziale si arrotonda a € 19.000,00.

**N.B. \*** *Il flusso di cassa dell'ultimo anno considerato – ottenuto calcolando il tasso di crescita [2%] previsto sul valore del flusso dell'ultimo anno – viene successivamente capitalizzato attraverso il tasso di capitalizzazione fissato al 6% al fine di determinare il Valore Terminale.*

Nella tabella in allegato **M1** si riporta il calcolo esplicativo del valore di attualizzazione dei canoni di locazione di parte del secondo semestre del 2024 e fino al 2027.

La locazione ha durata di anni 9 (nove) rinnovabile tacitamente di 9 (nove) anni in 9 (nove) anni, se una delle parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata A.R. almeno 18 (diciotto) mesi prima della scadenza. Considerato il costo dell'impianto installato (fondazioni, pilone in acciaio, collegamenti elettrici, ripetitori, ecc.), certamente per la società Wind 3 S.p.A. i tempi per ammortizzare l'investimento saranno maggiori di 9 anni; pertanto si può ritenere che il contratto avrà una durata maggiore dei 9 anni inizialmente previsti.

Lo scrivente tuttavia ha ritenuto prudentemente di attualizzare i canoni solo sino alla prima scadenza del contratto. Nell'ipotesi di durata effettiva del contratto pari a 9 anni, il valore attualizzato per tutto il periodo risulterebbe di € 40.805,00 si veda allegato **M2**.

Si evidenzia inoltre che i costi a carico della proprietà del terreno sono praticamente nulli (ipotizzando un costo di € 50,00 annui per l'IMU, che è sicuramente inferiore a tale importo).

Alla luce di ciò, è doveroso un arrotondamento da € 19.284,00 a di € **20.000,00** delle valutazioni del suddetto impianto, dal momento che il contratto di locazione avrà una durata maggiore dei nove anni, come previsto dal contratto stesso e com'è nell'interesse della società affittuaria.

**TABELLA RIEPILOGO VALORI DI STIMA**

	CONTRATTI	STIMA PER COMPARAZIONE	STIMA PER CAPITALIZZAZIONE	VALORE MEDIO	LOTTO
1	Venezia Balletto	€ 877.000,00	€ 755.000,00	€ <b>825.500,00</b>	N° 1
2	Bonaventura	€ 75.000,00	€ 108.000,00		
3	Sardi	€ 323.000,00	€ 315.000,00		
4	Pneus	€ 390.000,00	€ 400.000,00		
5	Wind 3	(€ 20.000,00)*	€ 20.000,00		
	<b>Somma</b>	<b>€ 1.685.000,00</b>	<b>€ 1.598.000,00</b>	<b>€ 1.641.500,00</b>	

\* Stima per capitalizzazione (non essendo possibile la stima per comparazione)

**LOTTO n. 1** – capannone a uso commerciale con scoperto esclusivo – Mappale 644

**Valore finale del Lotto n. 1 da occupato, considerato nello stato di fatto in cui si trova, al netto degli adeguamenti / correzioni**

- Valore medio di Stima	€	816.000,00
- Decurtazione del 5% per assenza di garanzia su vizi occulti	- €	<u>40.800,00</u>
Valore finale	€	775.200,00
<b>VALORE FINALE arrotondato</b>	€	<b><u>775.000,00</u></b>

(euro-sette-cento-settanta-cinque-mila/00)

**LOTTO n. 2** – capannone a uso commerciale con scoperto di pertinenza (Mappale 645; fascia di terreno di 440 mq catastali (Mappale 673); Contratto di locazione con ██████████ S.p.A. per l'utilizzo di 80 mq di terreno

**Valore finale del Lotto n. 2 da occupato, considerato nello stato di fatto in cui si trova e al netto degli adeguamenti / correzioni**

- Valore medio di Stima	€	825.500,00
- Costi per aggiornamento catastale (€ 700,00 x 3) =	- €	2.100,00
- Costi per sanatoria edilizia (difformità interne)	- €	7.000,00
- Decurtazione del 5% per assenza di garanzia su vizi occulti	- €	<u>41.275,00</u>
Valore finale	€	775.125,00
<b>VALORE FINALE arrotondato</b>	€	<b><u>775.000,00</u></b>

(euro-sette-cento-settanta-cinque-mila/00)

#### 14) Elenco Allegati

A) Giuramento

A1) Estratto mappa catastale con indicati i Mappali su cui insistono tutti i beni da stimare

- A2) Visura camerale della società esecutata
- A3) Estratto mappa catastale con evidenziato il Lotto n. 1
- A4) Estratto mappa catastale con evidenziato il Lotto n. 2
- B1-B2-B3) Documentazione catastale Lotto n. 1
- B4-B5-B6-B7) Documentazione catastale Lotto 2
- da C1 a C4) Atti notarili
- D1) Contratto di locazione (Lotto n. 1)
  - D1.1) Aggiornamento ISTAT
  - D1.2) Quotazioni medie di locazioni
- D2) Contratto di locazione (Lotto n. 2 porzione A)
- D3) Contratto di locazione (Lotto n. 2 porzione B)
  - D3.1) Rivalutazione ISTAT canone di locazione
- D4) Contratto di locazione (Lotto n. 2 porzione C)
  - D4.1) Rivalutazione ISTAT canone di locazione
- D5) Contratto di locazione con Wind Tre S.p.A.
- E1) Certificato di Destinazione Urbanistica
- da F1 a F14) Documentazione edilizia (Lotti n. 1 e n. 2)
- G1-G2) Formalità pregiudizievoli
- H1-H2) Quotazioni Immobiliari OMI e Borsino Immobiliare
- L1-L2-L3) Piante degli immobili
- M1-M2) Tabelle di calcolo stima per capitalizzazione
- N1) Documentazione fotografica Lotto n. 1
- N2) Documentazione fotografica Lotto n. 2

### 15) Regime fiscale delle cessioni

#### Regime fiscale della vendita:

#### LOTTO n. 1

La cessione del lotto sarà soggetta a:

1) *senza esercizio di opzione IVA*

- IVA	esente
- Imposta di registro	Euro 200,00
- Imposta ipotecaria	3% (con il minimo di Euro 200,00)
- Imposta catastale	1% (con il minimo di Euro 200,00)
- Imposta di bollo	Euro 230,00
- Tassa ipotecaria	Euro 35,00
- Voltura catastale	Euro 35,00

2) *se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA*

- IVA 22%
- CON REVERSE CHARGE
- se l'acquirente è soggetto passivo Iva

- Imposta di registro	Euro 200,00
- Imposta ipotecaria	3% (con il minimo di Euro 200,00)
- Imposta catastale	1% (con il minimo di Euro 200,00)
- Imposta di bollo	Euro 230,00
- Tassa ipotecaria	Euro 35,00
- Voltura catastale	Euro 35,00

## **LOTTO n. 2**

La cessione del lotto sarà soggetta a:

### *1) senza esercizio di opzione IVA*

- IVA	esente
- Imposta di registro	Euro 200,00
- Imposta ipotecaria	3% (con il minimo di Euro 200,00)
- Imposta catastale	1% (con il minimo di Euro 200,00)
- Imposta di bollo	Euro 230,00
- Tassa ipotecaria	Euro 35,00
- Voltura catastale	Euro 35,00

### *2) se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA*

- IVA	22% - CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo Iva
- Imposta di registro	Euro 200,00
- Imposta ipotecaria	3% (con il minimo di Euro 200,00)
- Imposta catastale	1% (con il minimo di Euro 200,00)
- Imposta di bollo	Euro 230,00
- Tassa ipotecaria	Euro 35,00
- Voltura catastale	Euro 35,00

Per quanto riguarda la fascia di terreno identificata al Foglio 140 – Mappale 673, la cessione sarà soggetta a Imposta di registro.

## **16) Certificazioni Energetiche**

### **LOTTI n. 1 e n. 2**

Lo scrivente non ha reperito alcun certificato relativo alle Prestazioni Energetiche.

Il costo per la redazione delle Certificazioni Energetiche è di circa Euro 150,00 per il Lotto n. 1 e di circa Euro 150,00 per il Lotto n. 2.

**17) Schema identificativo per l'asta**

<b><u>LOTTO n. 1</u></b>	Si tratta di un capannone a uso commerciale, contiguo ad altre unità immobiliari, con scoperto esclusivo, al piano terra, sito in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto n. 5.
Diritto reale staggito e quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà
Identificativo catastale	Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di <b>Venezia</b> Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – <b>Catasto Fabbricati - Comune di Venezia – Foglio 140 – Mappale 644</b> - Categoria D/8, zona censuaria 9, Piano T, Via A. Rossetto n. 5, Rendita Catastale Euro 5.412,00; al Catasto Terreni il Mappale 644 risulta Ente Urbano di 1.320 mq.
Valore di stima	Valore finale del Lotto n. 1 da occupato, considerato nello stato di fatto in cui si trova e al netto degli adeguamenti / correzioni <b>€ 775.000,00</b>
<b><u>LOTTO n. 2</u></b>	Si tratta di un capannone a uso commerciale, contiguo ad altra unità immobiliare, con scoperto di pertinenza, al piano terra e piano primo, sito in Comune di Venezia (VE), a Mestre, in Via Antonio Rossetto n. 7.
Diritto reale staggito e quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà
Identificativo catastale	Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di <b>Venezia</b> Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – <b>Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – * Foglio 140 - Mappale 645</b> - Categoria D/8, zona censuaria 9, Piani T-1, Via A. Rossetto n. 7, Rendita Catastale Euro 6.927,00; al Catasto Terreni il Mappale 645 risulta Ente Urbano di 2.620 mq. <b>* Catasto Terreni – Comune di Venezia – Foglio 140 – Mappale 673</b> – seminativo Classe 3 – ha 0.04.40 – Redd.Domin. Euro 2,95 – Redd. Agr. Euro 1,82.
Valore di stima	Valore finale del Lotto n. 1 da occupato, considerato nello stato di fatto in cui si trova e al netto degli adeguamenti / correzioni <b>€ 775.000,00</b>

\* \* \*

Lo scrivente con la presente relazione, redatta sulla base dei dati reperiti attraverso le indagini di mercato compiute, ritiene di aver fornito una definizione del più probabile valore di stima

dei beni in oggetto e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 17 Agosto 2024

Il perito stimatore  
Arch. Stefano Barbazza