

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



*Giudice Delegato dott.ssa Ivana Morandin  
Curatore dott. Roberto Ficotto*

*Perizia di stima immobiliare*  
*Lotto n. 1*

*Perito Estimatore : Geom. Francesco Gallo*

*Codice Fiscale*

*Studio In : Via Jesolo N. 32 30027 San Dona Di Prave*



*Venezia li, 18 settembre 2024*

*Premessa*

*Io sottoscritto geom. Gallo Francesco, con studio in San Donà di Piave (VE), Via Jesolo n.32, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n.2093 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n.819, per incarico conferitomi dal Curatore Fallimentare dott. Roberto Ficotto procedo con la presente a redigere la stima considerando i quesiti posti secondo lo schema riportato qui seguito:*

- 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 alla dichiarazione di fallimento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al curatore sospendendo immediatamente le operazioni di stima;*
- 2. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni appresi al fallimento 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;*
- 3. 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;*
- 4. 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;*
- 5. 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
- 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

6. 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;
7. 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;
8. 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 allegghi 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.

- 10 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;
- 11 predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  - a. lotto;
  - b. diritto reale staggito
  - c. quota di proprietà
  - d. identificativo catastale
  - e. valore attribuito

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia al curatore.

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.

#### RISPOSTA AL PRIMO PUNTO

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

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

#### RISPOSTA AL SECONDO PUNTO

Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni appresi al fallimento 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;

Dopo aver effettuato gli opportuni sopralluoghi ho proceduto alla stima degli immobili e relative pertinenze, costituenti da:

- Civico 47 – Unità immobiliare ad uso industriale (D7) e commerciale (D8) ad un piano con quota di ½ unità immobiliare censita come laboratorio (C3) e quota di ½ unità immobiliare censita come magazzino (C2) .Per redigere la presente perizia di stima, oltre ad effettuare i necessari sopralluoghi presso gli immobili in oggetto, sono stati anche esaminati ed estratte copie degli

elaborati depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Venezia per verificarne la corrispondenza allo stato dei luoghi e per acquisire le necessarie informazioni relative alle normative edilizie ed urbanistiche, sono state effettuate le visure catastali telematiche con estrazione delle corrispondenti planimetrie.

**LOTTO 1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Comune VENEZIA, foglio 3, part. 855, sub. 1, piano T-1, cat. D/8, Rendita € 10.494,40;

Comune VENEZIA, foglio 3, part. 855, sub. 2, piano T, cat. D/7, Rendita € 1.322,13;

Comune VENEZIA, foglio 3, part. 944, quota di  $\frac{1}{2}$  -, piano T, cat. C/3, classe U, cons. 73 mq, sup. cat. 131 mq, Rendita € 169,66;

Comune VENEZIA, foglio 3, part. 945, quota  $\frac{1}{2}$  -, piano T, cat. C/2, classe 11, cons.: 48 mq, sup. cat. 52 mq, Rendita € 74,37.

**Gli immobili sono stati colpiti per l'intero 1/1**

**RISPOSTA AL TERZO PUNTO**

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;

Sono stati esaminati ed estratte copie degli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Venezia per verificarne la corrispondenza allo stato dei luoghi e per acquisire le necessarie informazioni relative alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, sono state effettuate le visure catastali telematiche con estrazione delle corrispondenti planimetrie.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO N. 1**

L'immobile è costituito da un capannone destinato all'esposizione e vendita di autoveicoli e da un officina meccanica per riparazione automobili.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è realizzato con struttura verticale in laterizio e calcestruzzo armato e struttura orizzontale in calcestruzzo armato precompresso. Per quanto riguarda la parte espositiva la facciata è costituita da vetrine costituite in alluminio e vetro.

L'accesso al compendio, per la parte espositiva, avviene dalla Via Fratelli Bandiera, mentre per la parte dell'officina-ricevimento auto dall' area comune.

Il sub 1 (D8) del mapp 855 è composto da:

PIANO TERRA

- showroom avente altezza pari a circa ml 4,00;
- anti, wc;
- zona di transito e spazio libero, con altezza ml 2.30;
- ufficio, con altezza ml 2,45; (non regolare)
- accettazione e consegna autoveicoli, con altezza massima pari a ml 6,30 e altezza minima pari a ml 5,30;
- magazzino;
- officina automezzi, avente altezza massima di ml 6,30 e altezza minima pari a ml 5,30;
- magazzino/wc;

PIANO SOPPALCO

- n. 4 uffici con altezza di ml 2,70.
- ufficio archivio;
- magazzino;
- magazzino/spogliatoio.

Il sub 2 (D7) del mapp 855 è composto da:

PIANO TERRA

- Carrozzeria, avente altezza massima di ml 6,30 e altezza minima di ml 5,30;
- Cabina di verniciatura;
- Magazzino;
- Centrale termica.

Per l'attribuzione del valore al metro quadrato ho considerato la superficie commerciale ragguagliata attribuendo alla zona commerciale, show room e locali pertinenziali il valore di 1,0, alla zona retrostante officina e locali pertinenziali il valore di 0,5 e alla zona a parcheggio come area di pertinenza il valore 0,02.

Le aree dell'officina/carrozzeria e i locali magazzino hanno pavimentazione in calcestruzzo liscio, pareti e soffitti tinteggiati al civile, finestre in acciaio con vetro singolo, con impianto elettrico, e impianto di riscaldamento a ventilconvettori.

Nella zona showroom, accettazione veicoli e magazzino i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Le pareti sono tinteggiate al civile ed serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera.

Sono presenti l'impianto elettrico, di riscaldamento e di raffrescamento di tipologia standard per l'attività.

Ho rilevato la presenza di un impianto fotovoltaico che sarà valutato a parte. In merito alle classificazioni energetiche degli immobili si precisa che non sono state redatte.

N.B. Il mappale 944 è un laboratorio (C/3) in pessime condizioni di manutenzione e durante il sopralluogo agli immobili è risultato inaccessibile.

Il mappale 945 è un magazzino accessibile in mediocri condizioni di manutenzione.

Dalla visura catastale risulta che la [REDACTED] è intestataria per ½. Tale intestazione è confermata dall'atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 06.06.2018 rep. [REDACTED]

Lotto n. 1 - Comune VENEZIA, foglio 3, part. 855, sub. 1, piano T-1, cat. D/8, Rendita € 10.494,40;

Comune VENEZIA, foglio 3, part. 855, sub. 2, piano T, cat. D/7, Rendita € 1.322,13;

Comune VENEZIA, foglio 3, part. 944, quota di ½ -, piano T, cat. C/3, classe U, cons. 73 mq, sup. cat. 131 mq, Rendita € 169,66;

Comune VENEZIA, foglio 3, part. 945, quota 1/2. -, piano T, cat. C/2, classe 11, cons.: 48 mq, sup. cat. 52 mq, Rendita € 74,37.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

Di seguito i titoli derivanti dall'accesso atti:

Licenza Edilizia n.548/70;

Licenza Edilizia n. 301/76;

Concessione Edilizia in sanatoria L. 47/85 di cui ai mappali 944 e 945;(cointestati)

Condono edilizio n. 30842;

DIA 11993/2001 per l'installazione di un depuratore a carboni attivi;

DIA fasc. 2004.XIII/1/1.2571 per opere adeguamento antincendio;

DIA fasc. 2005/XIII/1/1.568 per modifiche interne;

DIA fasc. 2007.XIII/1/1.161 per installazione di un'insegna pubblicitaria (totem) e sistemazione scoperto;

DIA 5456/2011;

DIA 7129/2011 per manutenzione straordinaria e demolizione recinzione;

DIA 1018/2012 in variante;

DIA 4636/2012 in variante e per la realizzazione di una pompeiana;

DIA fasc. 2013.XII/2/2.6931 in variante;

Permesso di costruire n. 2014/213373 del 21.05.2014

*Dalla verifica tra lo stato autorizzato, lo stato catastale e lo stato di fatto ho constatato alcune difformità che riguardano prevalentemente il distributivo nell'area officina che si possono riassumere in spostamento/eliminazione di pareti , creazione di un soppalco ed eliminazione di servizi igienici, la presenza di un manufatto abusivo ed la tettoia esterna più ampia di quella indicata nella scheda catastale.*

*Le aperture di varchi di comunicazione tra zone compartimentate oltre a essere non conformi con il progetto autorizzato sono in contrasto con la normativa antincendio per cui è indispensabile il ripristino.*

*Per quanto riguarda il mappale 945 non è rappresentato come nella richiesta di condono per cui bisogna procedere con il ripristino secondo gli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico comunale, ed il mappale 944 risulta inaccessibile per motivi di sicurezza.*

*Per la regolarizzazione di tutte queste difformità compresa la demolizione di tutti gli elementi che non si possono sanare e quindi per il ripristino dei luoghi si deve procedere con una pratica in sanatoria per un costo previsto di € 5.000,00 mentre i lavori di regolarizzazione è prevista la somma di euro 7.000,00.*

**PER QUANTO SOPRA NON POSSO DICHIARARE LA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE PER GLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO n.1**  
**N.B. NON HO RINVENUTO LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.**

**RECINZIONE A CONFINE CON LA PROPRIETA' [REDACTED]**

*In seguito alla demolizione della recinzione autorizzata con dia 7129/2011 è stato necessario verificare i confini e materializzarli in loco.*

*Sul confine tra il mapp. 855 ed il mappale 1075 vi era collocato un muro in blocchi di Cls 20x19x40.*

*Il primo tratto era lungo metri 38.30 e h. 3.00 m , il secondo con piega ad angolo retto a sx per metri 8 e h. 3.00 m , il terzo tratto con piega ad angolo retto a dx 31,30 ed h. 2.00 m, fino ad incontrare l'attuale cancello carraio, anche questo oggetto di modifica per ripristinare la parte di recinzione fronte strada a suo tempo demolita lunga 4.00 m e h 2.00, come evidenziato dagli*

allegati, foto, tipo mappale, verbale di riconfinamento firmato dalle parti, comprensivo di planimetria esplicativa.

Per quest'opera di c.a. 70,00 mc deve essere previsto il ripristino e considerando la fornitura, la posa, lo scavo, l'armo, il disarmo, i ferri e tutto quanto occorra per dare l'opera finita in ogni sua parte il muro costituito da blocchi in cls vibrato completo di intonaco con copertina sulla sommità nonché dalla fondazione di tipo cosiddetta "zoppa" in c.a. e da pilastri di irrigidimento in c.a. si può stimare un prezzo al metro cubo di euro 550,00. Il prezzo complessivo dell'opera è pari a € 38.500,00.

All'interno della proprietà [REDACTED], confinante con il capannone relativo a questo lotto, vi era collocata un'ulteriore recinzione in pannelli metallici grecati di altezza metri 3 con saette di consolidamento ogni due pannelli, vedi foto allegate, per cui è necessario prevedere la fornitura e la posa in opera anche di questa recinzione per riportare i luoghi allo status quo ante.

La parte di recinzione mancante che era attaccata alla parete perimetrale del fabbricato di colore giallo ha una lunghezza pari a metri 69,00 e si può stimare € 150,00/metro comprensivo di fornitura e posa. Il prezzo complessivo di tale lavorazione ammonta ad € 10.350.

Inoltre si deve prevedere la modifica del cancello carraio per l'accesso dalla via F. Bandiera 47 e tale opera avrà una spesa di € 3.000,00.

Per l'aggiornamento catastale considerando il doc. fa relativi alla tettoia, del sub 1 e alle modifiche del sub 2 nonché l'accatastamento dell'impianto fotovoltaico si prevede una spesa per il professionista incaricato comprensivo delle imposte pari ad € 5.000,00.

N.B. TUTTE LE OPERE CHE INTERAGISCONO CON LA PROPRIETA' SE.R.NAVI SRL DEVONO ESSERE EFFETTUATE ENTRO 120 GG DALL'ATTO DEFINITIVO DI ATTRIBUZIONE DELLA PROPRIETA'.

#### RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

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: 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;

LOTTO N. 1 GLI IMMOBILI RISULTANO LIBERI

• **RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO**

*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:**

- i. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato): NESSUNO*
- ii. *atti di asservimento urbanistici: NESSUNO*
- iii. *altri pesi e limiti d'uso: NESSUNO*

**2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con ordine del G.D. a seguito dell'atto notarile di trasferimento:**

iv. **iscrizioni:** *Iscrizione contro del 25/08/2023, R.P. [REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di Venezia [REDACTED] del 22/08/2023 Ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo.*

v. **pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**  
*Trascrizione a Favore e Contro del 28/02/2024 – [REDACTED] R.G. Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Venezia [REDACTED] del 15/01/2024 – Atto Giudiziario – Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale.*

**PRECISAZIONI SUI BENI RELATIVI AL LOTTO N.1**

*Con l'accesso alla conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Venezia, si è verificata la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli.*

*A tal fine sono stati reperiti gli elenchi note dei succedutesi proprietari fino a superare il Ventennio antecedente la data odierna*

**a)** *con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] di Padova in data 7.7.1992 rep. [REDACTED] trascritto a Venezia il 13.7.1992 ai n.ri [REDACTED] la società*

[redacted] C.", codice fiscale [redacted]  
acquistato dalla signora [redacted] il giorno [redacted]

[redacted] il fabbricato ad uso artigianale e commerciale in Comune di Venezia, a Marghera, Via Fratelli Bandiera n.47, il tutto identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 3 con il mappale 855 sub 1 e sub 2, con la comproprietà in ragione di 1/4 (un quarto) delle parti comuni così descritte: - cabina elettrica identificata dal mappale 856; - scoperto centrale (mappale 873) che parte da Via Fratelli Bandiera e procede in linea retta verso sud-est e quindi devia verso nord-est fino a raggiungere Via dell'Elettricità e dal quale si diramano due tronchi, il primo con direzione sudovest e il secondo con direzione nord-est e quindi sud-est fino a raggiungere la tettoia comune da cui si accede alla cabina elettrica; - locale adibito a pesa posto in angolo del fabbricato di proprietà di [redacted] (ora proprietà [redacted] ed adiacente piccolo vano di ingresso; - raccordo ferroviario che corre sullo scoperto comune centrale e che attraversa il fabbricato di proprietà di Ferro Mario (ora proprietà [redacted] e quindi prosegue ancora fino a raggiungere Via dell'Elettricità;

b) con atto ricevuto dal notaio [redacted] Padova in data 30.12.1999 rep. [redacted] trascritto a Venezia il 24.1.2000 ai n.ri [redacted] società [redacted] suddetta ha venduto alla società [redacted] codice fiscale [redacted] porzione del suddetto fabbricato identificata dal mappale 855/2, compresa la comproprietà pro quota (spettante all'intero capannone per la complessiva quota di 1/4) sulle parti comuni come sopra indicate;

c) con atto ricevuto dal notaio [redacted] di Mestre in data 6.7.2001 rep. [redacted], trascritto a Venezia il 10.7.2001 ai n.ri [redacted] la società [redacted] suddetta ha venduto alla società [redacted], codice fiscale [redacted] la residua porzione del suddetto fabbricato identificata dal mappale 855/1 e relative parti comuni;

d) con atto ricevuto dal notaio [redacted] di Mestre in data 1.10.2003 rep. [redacted] trascritto a Venezia il 23.10.2003 ai n.ri [redacted] la società [redacted] " [redacted] " suddetta ha venduto alla società " [redacted] " [redacted] suddetto mappale 855/1, e comunque tutto quanto

pervenute per atto notaio [redacted] sopra citato alla lettera c) della premessa II;

e) l'assemblea dei soci della società "[redacted]" in data 5.9.2005, di cui al verbale ricevuto dal notaio [redacted] di Mestre in pari data al [redacted] li rep., trascritto a Venezia il 4.10.2005 ai n.ri [redacted] ha deliberato, tra l'altro, la trasformazione della forma giuridica in società per azioni;

f) con atto ricevuto dal notaio [redacted] di Treviso in data 22.10.2010 re [redacted] trascritto a Venezia il 2.11.2010 ai n.ri [redacted], la società "[redacted]" ha venduto alla società "[redacted]" il suddetto mappale 855/2, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni come sopra meglio indicate;

g) con atto a firma del Notaio [redacted] in data 30.06.2008 Rep. Trascritto in data 04.08.2008 n. [redacted] con oggetto Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale 23.01.2009 n.ri [redacted]

h) con atto di scissione ricevuto dal notaio [redacted] di Mestre in data 20.12.2010 rep. [redacted] trascritto a Venezia il 13.1.2011 ai n.ri [redacted]

[redacted] si è scissa mediante costituzione della società [redacted] cui ha trasferito parte del proprio patrimonio tra cui il fabbricato identificato dai mappali 855/1 e 855/2, comprensivo, in virtù degli atti di compravendita sopra citati, della quota di 1/4 (un quarto) sulle parti comuni elencate alla superiore lettera a) della premessa;

i) mappali 944 e 945, edificati sull'area di cui all'originario mappale 873, comune, tra l'altro ai fabbricati identificati con i mappali 857/1+858, 855/1 e 855/2 (di proprietà [redacted]), risultano ricomprese nella domanda di condono edilizio presentata dall'allora comproprietario signor [redacted] in data 30.9.1986 ed integrata in data 28.3.1997 con prot. [redacted]

l) il condono è stato rilasciato in data 27.12.2011 e ritirato in data 30.10.2012 dal signor [redacted] avente causa del signor [redacted] relativamente al fabbricato di cui ai mappali 660 e 661 (anch'essi ricompresi nella suddetta domanda di condono);

m) le dette unità immobiliari sono state identificate catastalmente solo dal 1996, giusta costituzione del 20.12.1996 [redacted] portante la seguente

motivazione "unità edificate su aree di corte afferenti a", e risultavano originariamente così intestate

... omissis ... comproprietario per 250/1000 ... omissis ... comproprietario per 250/1000 ... omissis ... comproprietario per 250/1000 ... omissis ... comproprietario per 250/1000

n) dette parti comuni, pur essendo state tutte realizzate in data anteriore al 1967, come da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal signor

ed allegata alla domanda di condono edilizio di cui sopra, successivamente legittimate sotto il profilo edilizio e regolarmente accatastate, anche se, come detto, solo a far tempo dal 1996 figuravano alla data del 6 giugno 2018 ancora in titolarità pro quota degli originari proprietari, tra cui

per la quota di 1/4 (un quarto) e C." per la quota di 1/4 (un quarto), pur avendo le stesse, inteso vendere ogni diritto loro spettante sulle parti comuni del complesso (originario mappale 873) con gli atti ricevuti dal notaio

va in data 7.7.1992 re e dal notaio di Padova in data 30.12.1999 rep.

o) con atto di compravendita del 06.06.2018 Rep. Notaio Trascritto il 13.06.2018 n. la signora e la società, ciascuna per la quota di 1/4 (un quarto), vendono alla società, che, come sopra rappresentata, accetta e acquista, la complessiva quota di 2/4 (due quarti) delle unità immobiliari in calce descritte:

p) con atto del notaio 07.11.2022 Rep. N. – trascritto il 10.11.2022 n. si determina la fusione nella

della ora

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari, non sono risultate attive trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, contro i succedutesi proprietari nel ventennio antecedente la data odierna, fatta eccezione per le seguenti, tutte contro ed aventi oggetto i seguenti immobili: Fg 3 mapp 855 sub 1 e sub 2 – fg 3 mapp 944 – fg 3 mapp 945.

1) Iscrizione contro del 25/08/2023, R.P. , R.G. Pubblico Ufficiale Tribunale di Venezia Rep del 22/08/2023 Ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo.

2)Trascrizione a Favore e Contro del 28/02/2024 – R. [REDACTED] R.G. Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Venezia Rep.10 del 15/01/2024 – Atto Giudiziario – Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale.

È stata accertata la continuità delle trascrizioni in capo agli immobili in oggetto e non vi è nulla da rilevare. Le descrizioni di cui sopra fanno riferimento alle visure ritenute necessarie presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Venezia.

Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli si prevede una spesa pari a € 4.000,00, a carico dell'acquirente aggiudicatario e tale importo sarà decurtato dal valore di stima.

N.B. Le parti comuni sono identificate come segue:

- cabina elettrica identificata dal mappale 856;
- scoperto centrale (mappale 873) che parte da Via Fratelli Bandiera e procede in linea retta verso sud-est e quindi devia verso nord-est fino a raggiungere Via dell'Elettricità e dal quale si diramano due tronchi, il primo con direzione sudovest e il secondo con direzione nord-est e quindi sud-est fino a raggiungere la tettoia comune da cui si accede alla cabina elettrica;
- locale adibito a pesa posto in angolo del fabbricato mapp 661 ed adiacente piccolo vano di ingresso;
- raccordo ferroviario che corre sullo scoperto comune centrale e che attraversa il fabbricato mapp 661 e quindi prosegue ancora fino a raggiungere Via dell'Elettricità.

#### RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO

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;

LOTTO N.1 NULLA DA DICHIARARE

#### RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO

fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di

garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8;

### **STIMA IMMOBILI LOTTO N. 1**

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche e/o trascrizioni pregiudizievoli nonché di abusi e/o pratiche per regolarizzare eventuali difformità, che saranno considerate in fase di determinazione del reale valore di mercato decurtando quanto esposto nei punti precedenti. I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dell'immobile e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area. Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello comparativo, che si sviluppa nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione e nei comuni limitrofi e dalle recenti compravendite di beni similari. Per maggior dettaglio sono stati considerati:

1. i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati, in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia d'immobili e della loro ubicazione;
2. i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie immobiliari dell'area di riferimento, si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanze del bene, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

Per l'attribuzione del valore al metro quadrato ho considerato la superficie commerciale ragguagliata attribuendo alla zona commerciale, show room e locali pertinenziali il valore di 1,0, alla zona retrostante officina e locali pertinenziali il valore di 0,5.

## MAPP.855 SUB 1

	SUP.LORDA	COEF	SUP.CO MM	
SHOWROOM	344.20	1.00	344.20	
UFFICIO	46.80	1.00	46.80	
W.C.	7.25	1.00	7.25	
AREE NON COMMERCIALI	1.879.30	0.50	939.65	
	TOT.SUP.PT			MQ 1.337.90
SOPPALCO UFFICI	243.70	1.00	243.70	
SOPPALCO MAGAZZINO	251.00	0.50	125.50	
	TOT.SUP.PP			MQ 369.20
TETTOIA	250.00	0.25	62.50	MQ 62.50
	SUP.TOTALE			MQ 1.768,90

## MAPP.855 SUB 2

CARROZZE RIA	330.00	0.50	165.00	
CABINA VERMICIAT URA	30.00	0.50	15.00	
MAGAZZINO	20.00	0.50	10.00	
CENTRALE TERMICA	13.00	0.50	6.50	
	TOT.SUP. SUB 2			MQ 196.50
	TOT.SUP sub 1 e 2			MQ 1965,40

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia delle dimensioni degli immobili e della loro ubicazione, non trascurando neppure le potenzialità di trasformazione e di cambio di destinazione d'uso del

loro stato di manutenzione, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili o con caratteristiche che si possono ricondurre ai beni oggetto di stima, il più probabile valore di mercato oscilla tra un minimo ed un massimo come sotto riportati:

• **Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 -**

**Provincia:** VENEZIA - **Comune:** VENEZIA -

**Fascia/zona:** Suburbana/MARGHERA - **Codice di zona:** E14 -

**Microzona catastale n.:** 3 - **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili -

**Destinazione:** Produttiva CAPANNONI PRODUTTIVI

		MIN	MAX
• Valore Omi	€	650	800
• Agenzie immobiliari	€	750	900
• Borsino immobiliare	€	636	789

Per quanto su esposto viste le condizioni degli immobile ritengo di utilizzare la media dei valori Massimi:

$$\text{euro } 830 \quad \times \quad \text{mq } 1.965,40 = \text{€ } 1.631.282,00$$

Per i mappali 944 e 945 viste le condizioni di manutenzione e le spese occorrenti per la regolarizzazione attribuisco un valore complessivo simbolico di € 3.000,00 che rapportato alle quote di proprietà risulta pari a di € 1.500,00

### **ANALISI IMPIANTO ANTINCENDIO**

#### **VALUTAZIONI TECNICO/ECONOMICHE RIPRISTINO ATTIVITÀ**

Al fine di eventuali nuovi insediamenti di attività uguali o comunque similari alle precedenti il ripristino delle precedenti accertate condizioni di sicurezza (in materiale di prevenzione incendi e più in generale per la sicurezza negli ambienti di lavoro) si indicano i seguenti interventi (raggruppati per categorie):

#### Opere edili:

1) Ripristino delle compartimentazioni e protezioni al fuoco degli elementi strutturali (cartongessi, verniciature ignifughe, transiti di impianti meccanici ed elettrici, attuazione dei sistemi di aerazione e ventilazione naturale) con rilascio delle certificazioni di idoneità esecutiva da parte della ditta esecutrice.

Spesa stimata € 4.000,00

2) Serramenti destinati alla compartimentazione antincendio, sistemi di ancoraggio, stabilizzazione con relativi sistemi di sorveglianza e dispositivi di

apertura di emergenza, con rilascio delle certificazioni di idoneità esecutiva da parte della ditta esecutrice

Spesa stimata € 3.000,00

3) Allontanamento dei materiali di risulta o abbandonati (pericolosi o ingombranti creanti limitazioni) in ambiti vietati (percorsi di esodo, preclusione uscite di scurezza, ostacoli esterni ecc.) con conferimento in discarica autorizzata Spesa stimata € 6.500,00

4) Sbanamenti terreno, scavi in trincea, taglio cordonate e manti bituminosi con relativi rinterri e ripristini, per la modifica e adattamento della rete idranti esistenti. Spesa stimata € 4.500,00

Opere impiantistiche:

5) Sezionamento linea generale alimentazione idranti esistente per renderla autonoma e funzionale alla singola attività in oggetto, a mezzo di intercettazione sotto traccia della linea esistente, estensione del nuovo punto di innesto in area tecnica esterna in prossimità del punto consegna acqua potabile di rete (e comunque in zone idonea per l'installazione di uno nuovo gruppo di pompaggio con relativa riserva idrica se richiesto per la futura eventuale diversa attività) Spesa stimata € 3.000,00

6) Realizzazione di nuova stazione di pompaggio idrico antincendio da innestare nella rete idranti esistente (rendendola autonoma rispetto al gruppo di pressurizzazione esistente che rimane a servizio della rimanente quota parte condominiale) completa di serbatoio con idonea capacità di accumulo idrico da installare in area di pertinenza al Civico 47, comprensiva di sistema di carico idraulico derivato direttamente dalla rete acqua potabile interna

Spesa stimata € 35.000,00

7) Manutenzione ordinaria e straordinaria impianto fisso antincendio (controlli giunzioni, prova di tenuta a pressione, collaudo strumentale ecc.) Spesa stimata € 8.500,00

8) Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di combustione per la rimessa in funzione della centrale termica riscaldamento ambienti (elettrovalvole bruciatore, centralina regolazione miscela aria/gas, dispositivo di accensione automatica, canne fumarie, ecc.), prova a tenuta di pressione della linea del gas e richiesta di riapertura contatore da parte dell'azienda erogatrice Spesa stimata € 3.200,00

9) Ripristino pratica di prevenzione Incendi con valutazione progetto fino al deposito della SCIA antincendio per attività di categoria A e C, comprensiva di tutte le documentazioni tecniche obbligatorie (asseverazioni, certificazioni strutturali ecc..) Spesa stimata € 5.500,00

Tot. spesa parziale stimata ripristino attività riconducibile al civico 47 di Via F.lli Bandiera: € 73.200,00.

Tutte gli importi sopra descritti saranno decurtati dal valore di stima del Lotto .

N.B. Preciso che l'impianto fotovoltaico è stato oggetto di valutazione a parte ed è stato stimato € 60.000,00 tale importo incrementerà il valore del lotto come meglio specificato al seguente punto.

Il valore complessivo del lotto n. 1 considerate anche le spese come sopra menzionate per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli la regolarizzazione ed il ripristino delle opere sia edili che impiantistiche è il seguente:

mapp 855 sub 1 e sub 2	€	1.631.282,00
mapp 944 e mapp 945 ½	€	1.500,00
Valore Impianto Fotovoltaico	€	60.000,00
Cancellazione formalità	€	4.000,00
pratica comunale	€	5.000,00
pratica catastale	€	5.000,00
ripristini e dem. manufatto abus.	€	5.000,00
ripristino muro di confine	€	38.500,00
ripristino recinzione in ferro	€	10.350,00
modifica cancello carraio	€	3.000,00
adeguamento per antincendio	€	73.200,00
valore lotto n. 2	€	1.548.732,00

**Arrotondato € 1.549.000,00**

(unmilione cinquecento quarantanove mila virgola zero zero)

#### RISPOSTA AL PUNTO OTTAVO DEL QUESITO

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.

Elaborazione di attestato di prestazione energetica per edificio ad uso commerciale e artigianale/industriale relativo al lotto n. 1 € 950,00

**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO**

Alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

LOTTO N. 1 VEDI ALLEGATI

**RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO**

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:

Il trasferimento del lotto n.2, comprende di fatto un insieme di beni strumentali allo svolgimento di un'attività d'impresa, è in via generale esente IVA e soggetta ad imposta di Registro con l'applicazione delle seguenti aliquote:

- € 200,00      tassa di registro (in misura fissa)
- Imposta ipotecaria 3%
- Imposta catastale 1%

**RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO**

Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

<b>LOTTO</b>	<b>N.1</b>	UNICO
DIRITTO REALE STAGGITO		PROPRIETA'
QUOTA		1/1
IDENTIFICATIVO CATASTALE		FG.3 mapp 855 sub 1 – 2
DIRITTO REALE STAGGITO		PROPRIETA'
QUOTA		1/2
IDENTIFICATIVO CATASTALE		FG 3 Mapp 944      Mapp 945
VALORE COMPLESSIVO ATTRIBUITO LOTTO N.1 EURO 1.549.000,00		

San Donà di Piave li 18 settembre 2024

Il perito estimatore

Geom. Francesco Gallo

Firmato digitalmente da

**FRANCESCO GALLO**

CN = GALLO FRANCESCO

O = Collegio dei Geometri di Venezia

T = Geometra

C = IT