

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO N. 15/2020

SUCCESSORI ROMANO MAZZUCCO
di Silotto Maria Fiorella e Vianello Liliana S.n.c. in Liquidazione

Perizia di Stima di BENI IMMOBILI

30 Marzo 2021



Perito estimatore: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRB SFN 63S27 H823P
Studio in: Gall. Progresso n. 5 – 30027 - San Donà di Piave
Telefono: [REDACTED]
Cell: [REDACTED]
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Si tratta dei seguenti beni:

Proprietà BOSCA S.R.L.

LOTTO n. 1 - Catasto Fabbricati – Foglio 12 – Mappale 1356 - Subalterno 11

Quota di 1/1 della piena proprietà di un **laboratorio** al Piano Terra, con scoperto esclusivo, a uso artigianale (H=3,00), della superficie commerciale di circa mq 174, in Comune di Venezia (VE) – Sestiere di Cannaregio n. 996 (Fondamenta Cannaregio);

LOTTO n. 2 – Catasto Fabbricati – Foglio 12 – Mappale 1356 – Subalterno 40

Quota di 1/1 della piena proprietà di un **laboratorio** al Piano Terra, con scoperto esclusivo, a uso artigianale (H=2,05/2,48), della superficie commerciale di circa mq 67, in Comune di Venezia (VE) – Sestiere di Cannaregio n. 1003 (Calle del Sottoportego Scuro);



SOMMARIO

1. GENERALITÀ _____	Pag. 04
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI _____	Pag. 05
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE _____	Pag. 07
4. CONFINI _____	Pag. 12
5. REGOLARITÀ EDILIZIA _____	Pag. 13
6. DESTINAZIONE URBANISTICA _____	Pag. 14
7. ATTI DI PROVENIENZA _____	Pag. 20
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI _____	Pag. 22
9. DESCRIZIONE DEI BENI _____	Pag. 23
10. CONSISTENZA DEI BENI _____	Pag. 30
11. GIUDIZIO DI STIMA _____	Pag. 34

PREMESSA

In data 02 Dicembre 2020 la società SUCCESSORI ROMANO MAZZUCCO di Silotto Maria Fiorella e Vianello Liliana S.n.c. in liquidazione, con sede legale in Venezia (VE) – cap 30121 – Cannaregio 996, Codice Fiscale e Partita IVA 02027650270, nella persona del liquidatore [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] - Codice Fiscale [REDACTED] della medesima società, incaricava 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 del Tribunale di Venezia al n° 11, di redigere una perizia di stima sugli immobili siti nei Comuni di Venezia (VE) e di Borgo Valbelluna (BL), di proprietà della società BOSCA S.R.L. con sede legale in Venezia (VE) – cap 30121 - Sestiere Cannaregio 1003 – Codice Fiscale e Partita IVA 03576960276, del Signor [REDACTED] [REDACTED]

La società Bosca S.r.l. ed il Signor [REDACTED] si sono determinati a mettere a disposizione dei creditori della società Successori Romano Mazzucco S.n.c. una parte del ricavato della vendita degli immobili di loro proprietà, per il tramite di idonei strumenti giuridici, a favore della Procedura di Concordato preventivo proposta, avanti al Tribunale di Venezia, da Successori Romano Mazzucco S.n.c..

In tale prospettiva allo scrivente è stato chiesto di stimare il valore di mercato dei beni che verranno successivamente descritti ai Lotti da n. 1 a n. 5; e inoltre di determinare il valore di mercato del diritto di usufrutto di cui i Signori [REDACTED] sono titolari sul bene descritto al Lotto n. 6.

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso gli Uffici competenti e alcuni sopralluoghi, allo scopo di stimare il più probabile valore di mercato dei beni sopra citati.

Terminate le indagini, l'esperto alla stima ha redatto la seguente relazione.

1) GENERALITÀ

Società che presenta domanda di Concordato:

- **SUCCESSORI ROMANO MAZZUCCO di Silotto Maria Fiorella e Vianello Liliana S.n.c. in Liquidazione** – con sede in Venezia (VE) – cap 30121 – Sestiere Cannaregio 996 – Codice Fiscale Partita IVA 02027650270- Numero REA: VE-191940 – Procedure in corso: scioglimento e liquidazione. In allegato **A1** si riporta la visura camerale.

Si evidenzia che con atto di “Scioglimento di società in nome collettivo con liquidazione” datato 23.07.2020 rep. n. 43925 e racc. n. 22594 del Notaio [REDACTED]

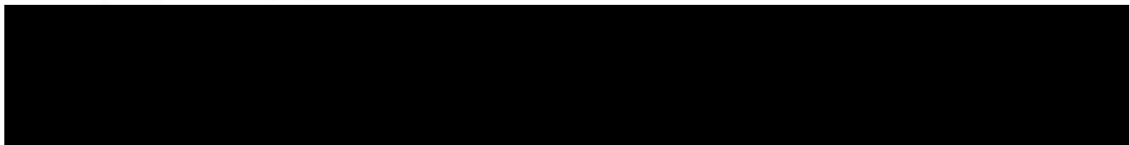
[REDACTED] di Venezia, i Signori [REDACTED] hanno dichiarato di sciogliere con effetto dal giorno 1 agosto 2020 la società Successori Romano Mazzucco di Silotto Maria Fiorella e Vianello Liliana

S.n.c. e di metterla in liquidazione, nominando, quale unico liquidatore il Signor
[REDACTED] In allegato A2 si riporta la copia dell'atto notarile.

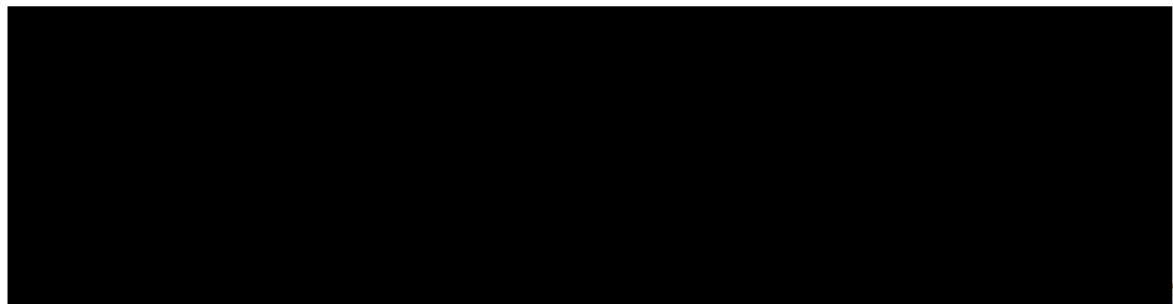
Proprietaria degli immobili di cui ai Lotti n. 1 – 2 e 3 messi a disposizione della Procedura di Concordato:

- **BOSCA S.R.L.** – con sede in Venezia (VE) – cap 30121 – Sestiere Cannaregio 1003 – Codice Fiscale e Partita IVA 03576960276 – Numero REA: VE-321204 - Forma giuridica: società a responsabilità limitata. In allegato A3 si riporta la visura camerale.

Proprietà degli immobili di cui ai Lotti n. 4 e 5 messi a disposizione della Procedura di Concordato:



Usufrutto dell'immobile di cui al Lotto n. 6 messo a disposizione della Procedura di Concordato:



2) INDIVIDUAZIONE E SUDDIVISIONE DEI BENI IN LOTTI

Si tratta dei seguenti beni:

Proprietà BOSCA S.R.L.

LOTTO n. 1 - *Catasto Fabbricati – Foglio 12 – Mappale 1356 – Subalterno 11*

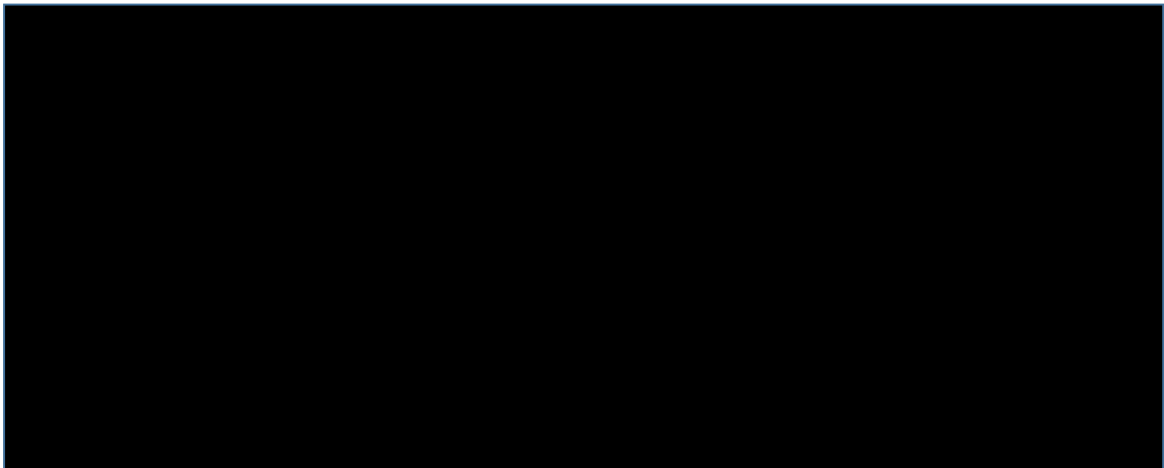
Quota di 1/1 della piena proprietà di un laboratorio al Piano Terra, con scoperto esclusivo, a uso artigianale (H=3,00), della superficie commerciale di circa mq



174, facente parte del fabbricato condominiale denominato "Palazzo d'Asfalto", in Comune di Venezia (VE) – Sestiere di Cannaregio n. 996. Si riporta in allegato A4 l'estratto mappa catastale, dove viene individuato il Mappale 1356 sul quale insiste l'immobile a cui appartiene l'unità immobiliare.

LOTTO n. 2 – *Catasto Fabbricati - Foglio 12 – Mappale 1356 – Subalterno 40*

Quota di 1/1 della piena proprietà di un **laboratorio** al Piano Terra, con scoperto esclusivo, a uso artigianale (H=2,05/2,48), della superficie commerciale di circa mq 67, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Gugliotta", in Comune di Venezia (VE) – Cannaregio n. 1003 (Calle del Sottoportego Scuro). Si riporta in allegato A5 l'estratto mappa catastale, dove viene individuato il Mappale 1356 sul quale insiste l'immobile a cui appartiene l'unità immobiliare.

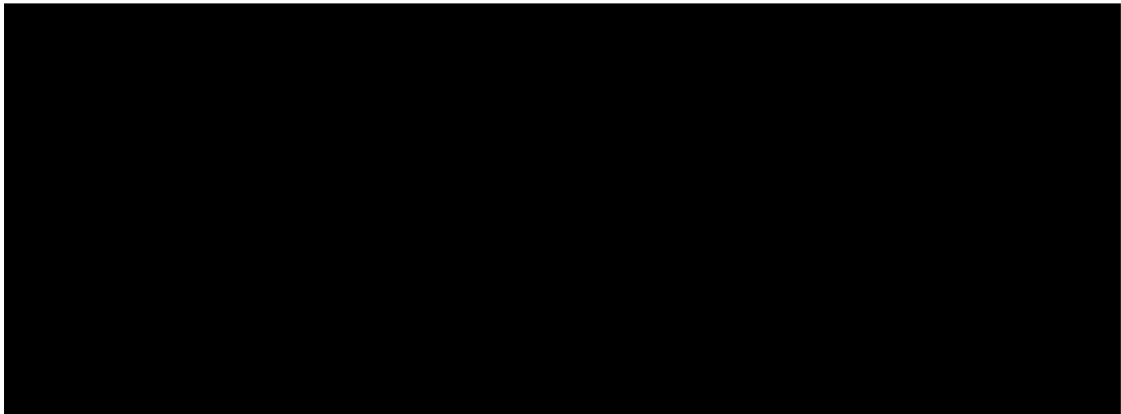


* * *

Proprietà

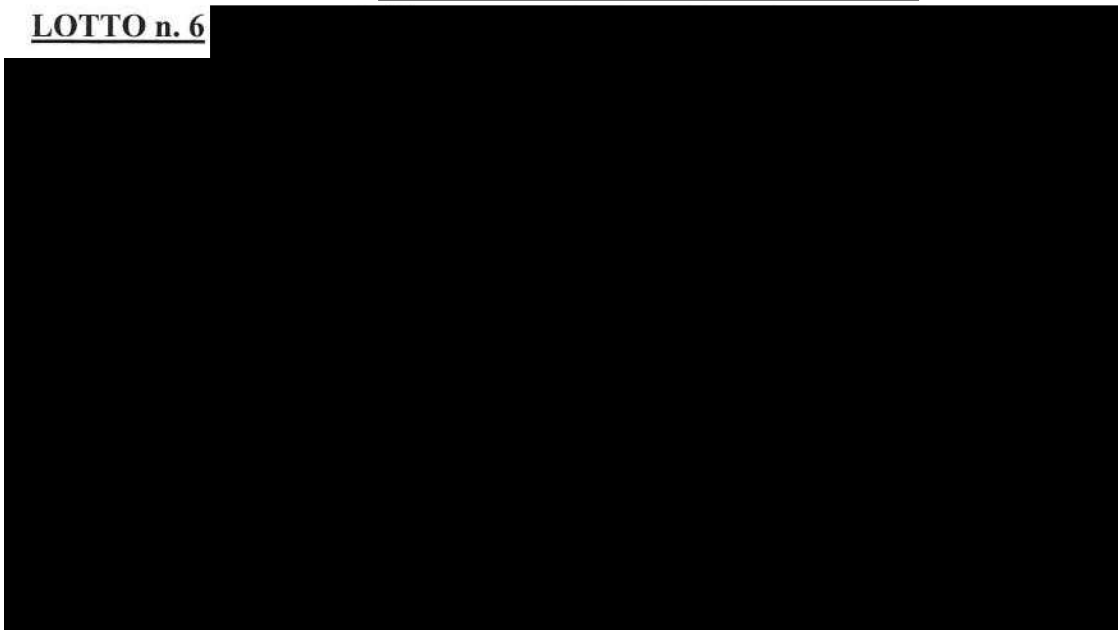
LOTTO n. 4 –

LOTTO n. 5 –



Usufrutto

LOTTO n. 6



3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizi Catastali, il bene immobile è così identificato:

Proprietà BOSCA S.R.L.

- **LOTTO n. 1**

CATASTO FABBRICATI

Ditta catastale: BOSCA S.R.L., Proprietà per 1/1

Comune di Venezia – Sestiere Cannaregio n. 996 -

Foglio 12 – Mappale 1356 Subalterno 11, Categoria C/2, zona censuaria 1, Classe 6, Consistenza mq 253, Superficie Catastale mq 169, Piano T, Rendita

Catastale euro 953,85; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 26.09.2005 prot. VE0197150.

Si evidenzia che nella sopra citata planimetria sono indicate le parti comuni.

Si precisa inoltre che non è stato reperito presso l'Ufficio Catastale alcun elaborato planimetrico.

Al Catasto Terreni il Mappale 1356, su cui insiste il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare, risulta Ente Urbano di mq 170, si veda in allegato **B3** la visura catastale.

* * * * *

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizi Catastali, il bene immobile è così identificato:

- **LOTTO n. 2**

CATASTO FABBRICATI

Ditta catastale: BOSCA S.R.L., Proprietà per 1/1

Comune di Venezia – Sestiere Cannaregio n. 1003 -

Foglio 12 – Mappale 1356 Subalterno 40 graffato Mappale 4607 Sub 31 e Mappale 4658 Sub 31, Categoria C/3, zona censuaria 1, Classe 7, Consistenza mq 46, Superficie Catastale mq 59, Piano T, Rendita Catastale euro 525,03; in allegato **B4 si riporta la visura catastale e in allegato **B5** la planimetria catastale del 11.07.2007 prot. VE0200164.**

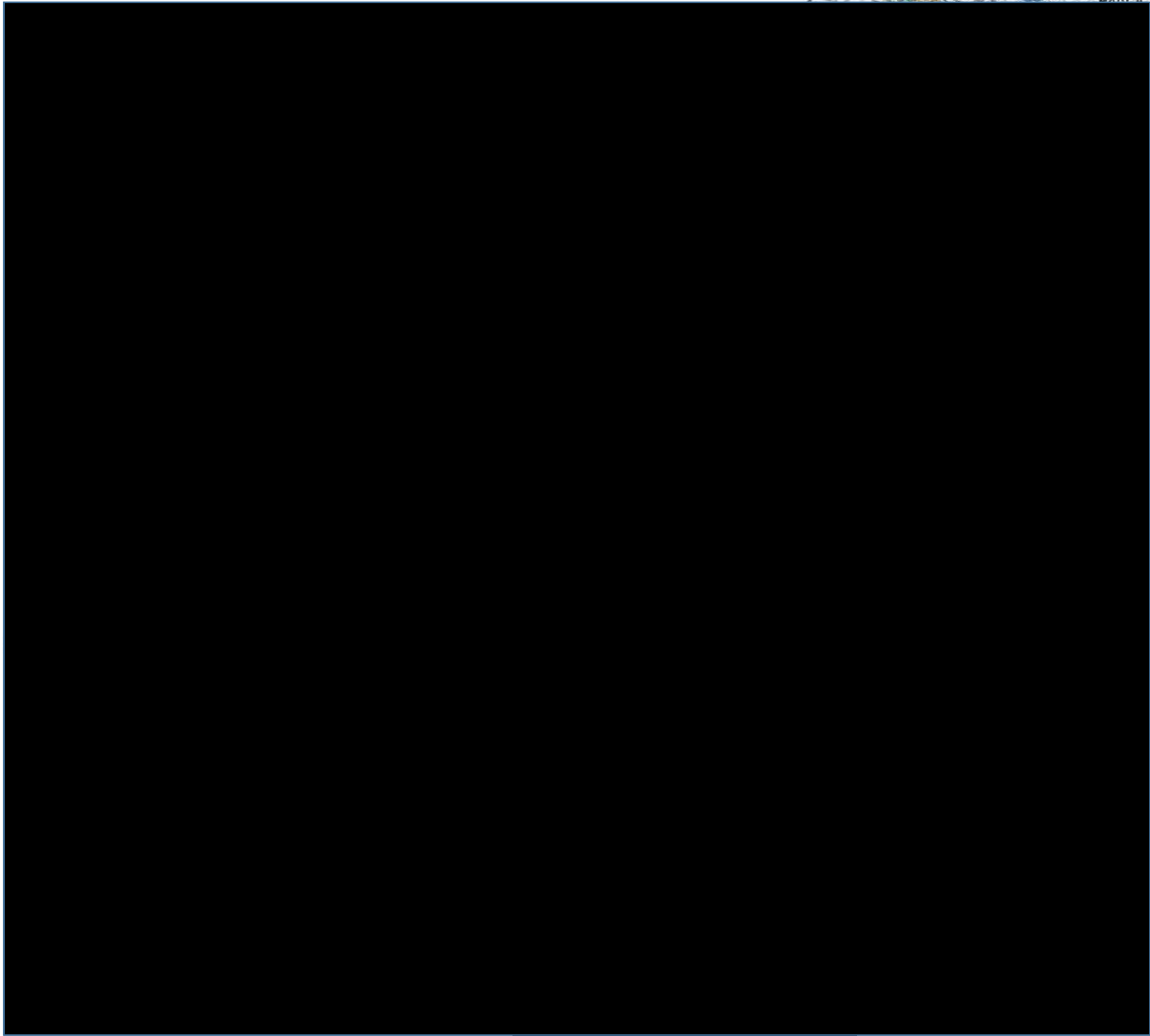
Si evidenzia che nella sopra citata planimetria sono indicate le parti comuni.

Si precisa inoltre che non è stato reperito presso l'Ufficio Catastale alcun elaborato planimetrico.

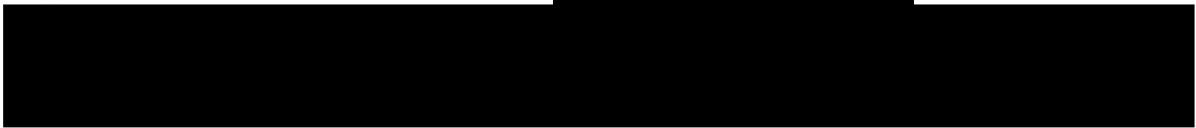
Al Catasto Terreni il Mappale 1356, su cui insiste il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare, risulta Ente Urbano di mq 170, si veda in allegato **B3** la visura catastale.

* * * * *

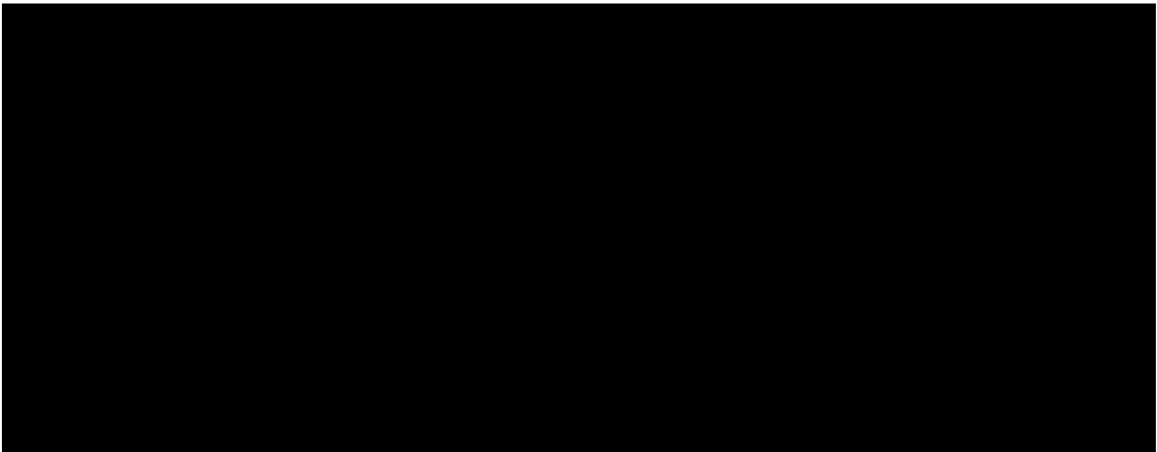
Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio

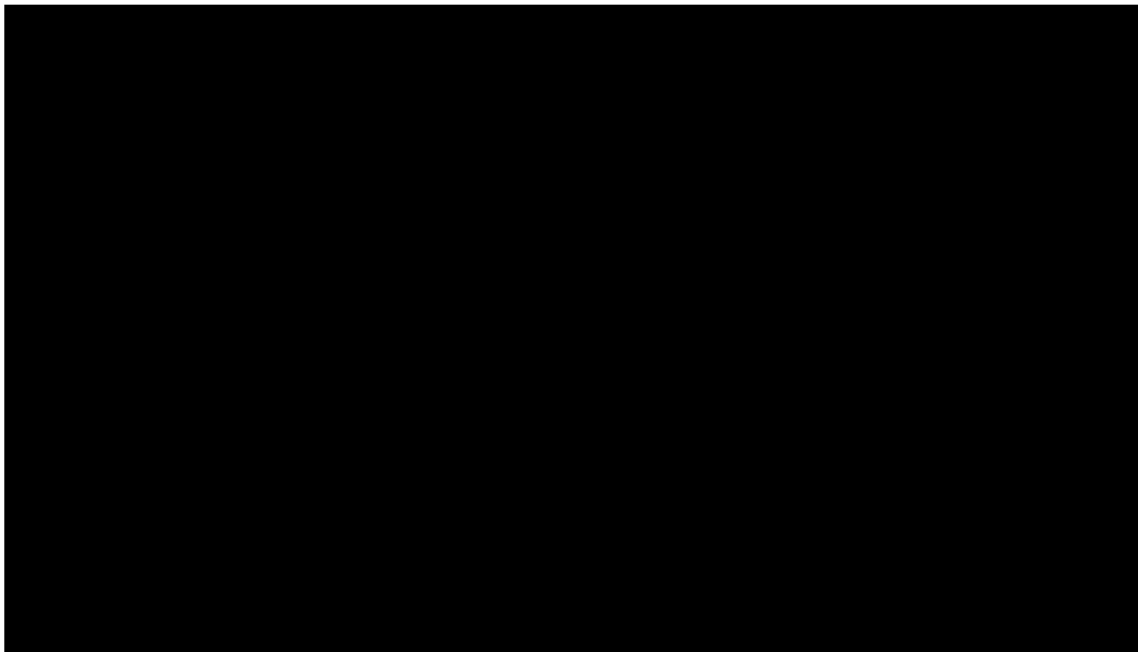


Proprietà

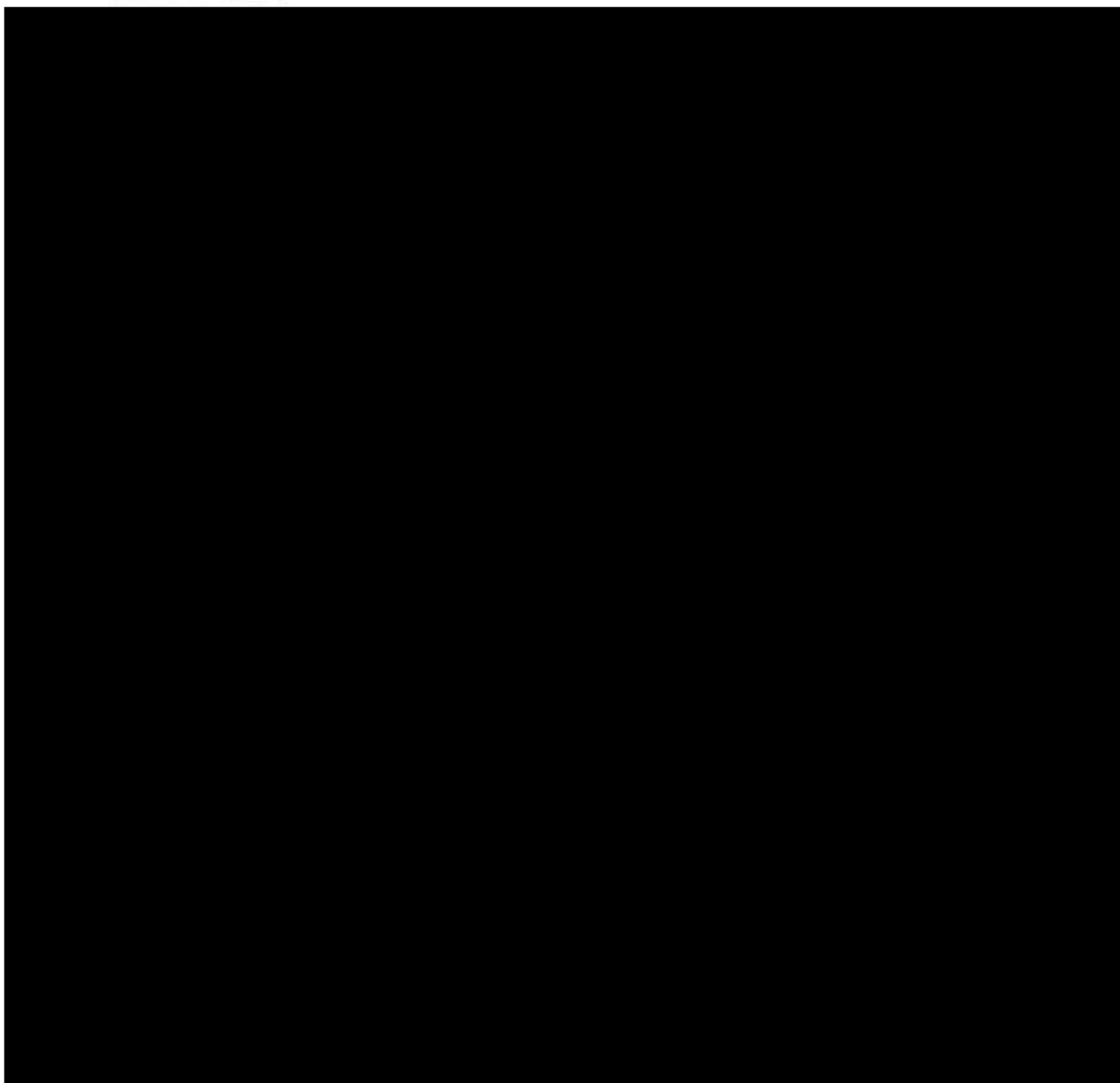


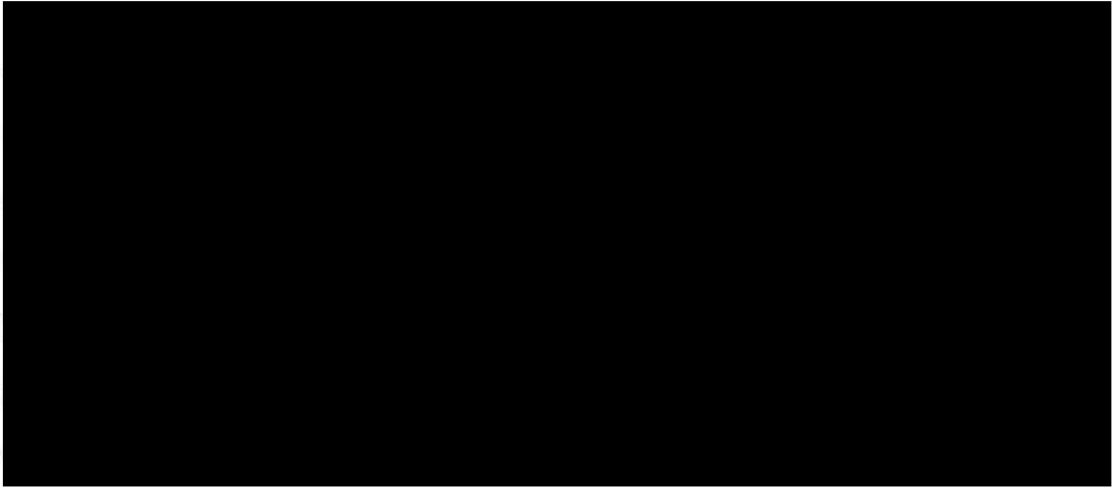
- LOTTO n. 4





- LOTTO n. 5

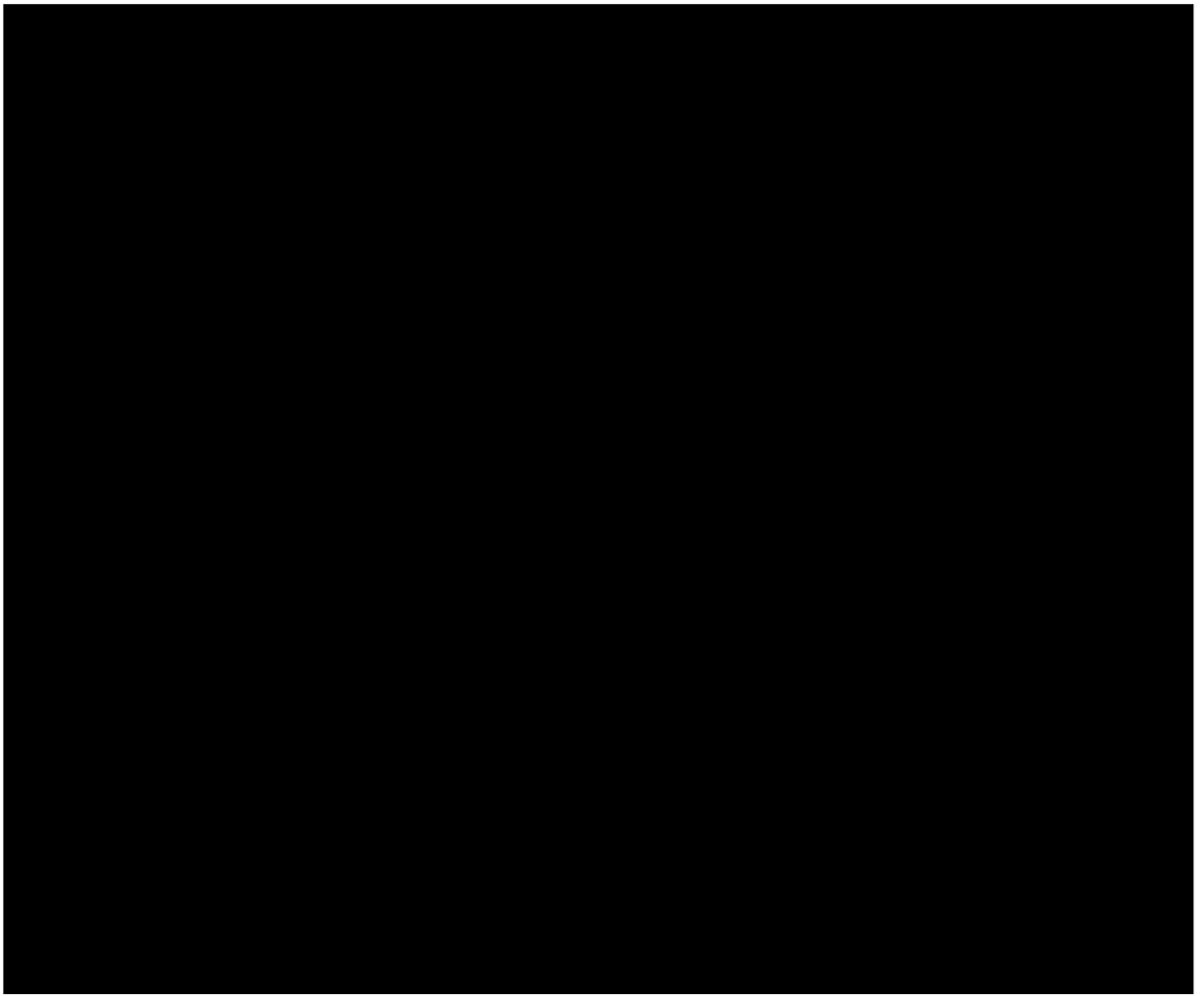




Usufrutto



- LOTTO n. 6



4) CONFINI

Con riferimento alle mappe catastali, gli immobili hanno i seguenti confini:

LOTTO n. 1

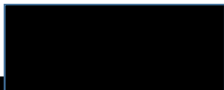
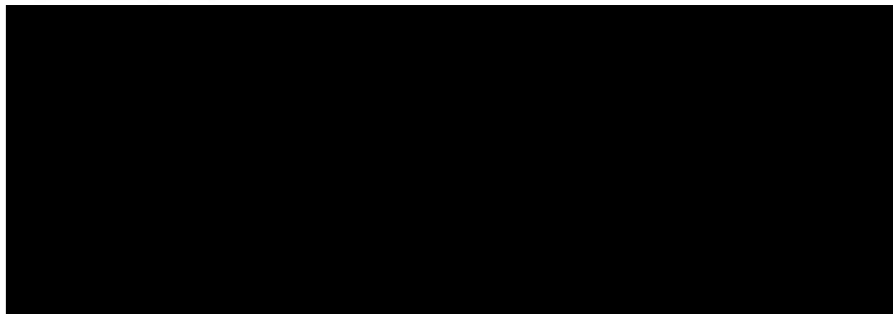
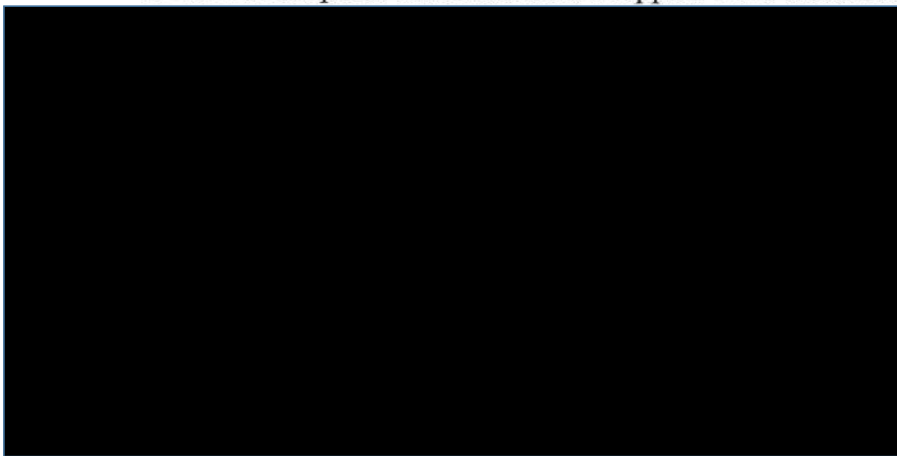
Il laboratorio confina a:

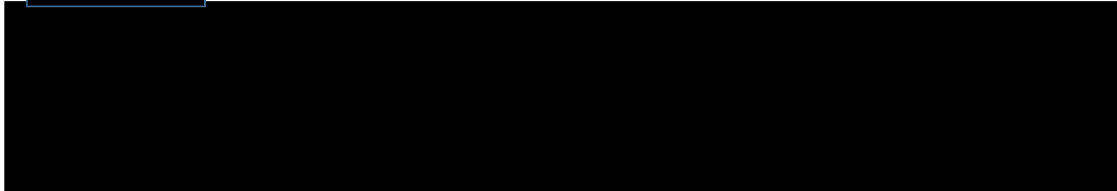
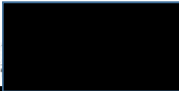
- Nord con area scoperta a uso esclusivo;
- Est con il Mappale 1355;
- Sud con il Mappale 5108;
- Ovest con il Mappale 1357.

LOTTO n. 2

Il laboratorio confina a:

- Nord con il laboratorio Mappale 1356 Subalterno 45;
- Est con portico;
- Sud con area scoperta a uso esclusivo;
- Ovest con scoperto del laboratorio Mappale 1356 Subalterno 11.





5) REGOLARITÀ EDILIZIA

Proprietà BOSCA S.R.L.

LOTTO n. 1

Il Laboratorio è stato legittimato in forza di Permesso di Costruire in Sanatoria con opere di adeguamento, rilasciato in data 28/04/2014 con prot. gen. 178074 – Pratica n. 2009 45212 PG, Fascicolo 2009.XVI/1/1.166 – a nome di Bosca S.r.l. Le opere autorizzate consistevano in “Ristrutturazione edilizia per cambio d’uso da magazzino a laboratorio artigianale. Opere di adeguamento quali modifiche interne ed esterne (realizzazione di portone vetrato) per l’adeguamento alle prescrizioni formulate dall’Azienda U.L.S.S. 12 Veneziana”. Si veda allegato C1. Non risulta rilasciata la Certificazione di Agibilità.

LOTTO n. 2

I Laboratori sono stati legittimati con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire rilasciato in data 04/08/2006 con prot. gen. 2006/317592, Pratica n. 2005 - 399934 - PG per Ristrutturazione edilizia nei fabbricati siti in Cannaregio n. 1003 Venezia, alla Ditta Pentagono S.r.l., si veda allegato C2;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) in data 23/01/2007 con protocollo PG/2007/0032962;
- in data 30/07/2007 con Provvedimento conclusivo del Procedimento Unico n.



PG 2007 218745 è stata rilasciata la Certificazione di Agibilità con prot. n. 322288, si veda allegato C3;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) in data 08/01/2015 con protocollo PG/2015/0004548 per lavori di ristrutturazione edilizia con frazionamento di magazzino in due unità immobiliari distinte, la prima destinata a magazzino, la seconda con cambio d'uso a residenziale (quest'ultima successivamente venduta dalla società Bosca S.r.l.); in data 18/07/2016 è stata depositata la fine lavori e il certificato di collaudo finale, si veda allegato C4.

Proprietà [REDACTED]

Usufrutto [REDACTED]

6) DESTINAZIONE URBANISTICA

Proprietà BOSCA S.R.L.

LOTTO n. 1

Nel P.R.G. del Comune di Venezia l'immobile fa parte di un edificio classificato

“Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto” di cui alla Scheda n. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione, secondo le quali l'ambito viene così definito:

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia che, sebbene priva di pregio individuale, non appare sostituibile per conto suo, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

(1) - Mediante concessione singola, solo ristrutturazione con vincolo parziale, di conservazione delle murature esterne e del volume.

(2) - Possibilità di limitate correzioni al partito architettonico esterno, motivate dalle trasformazioni interne.

(3) - All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, la modalità d'intervento può esser cambiata da ristrutturazione con vincolo parziale a demolizione e ricostruzione, sullo stesso sedime o su sedime diverso, con le limitazioni di volume e di altezza stabilite dallo strumento stesso.

(4) - Possibilità di realizzare vani tecnici interrati destinati ad ospitare impianti per la produzione/utilizzo di energia rinnovabile, che consentano di conseguire l'autosufficienza energetica dell'intera unità edilizia relativamente alla climatizzazione invernale/estiva, fatte salve le misure di controllo e tutela del sottosuolo da parte della Soprintendenza Archeologica.

I vani tecnici dovranno avere la dimensione minima necessaria ad ospitare l'impianto, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

È esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione comunale per possibili danni causati agli impianti da eventuali allagamenti.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo.

Si riporta in allegato **D1** lo stralcio del P.R.G. (Piano Regolatore Generale).

LOTTO n. 2

Nel P.R.G. del Comune di Venezia l'immobile fa parte di un edificio classificato "**Nd – Unità edilizia non integrata nel contesto**" di cui alla Scheda n. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, secondo le quali l'ambito viene così definito:

Parte I - Descrizione

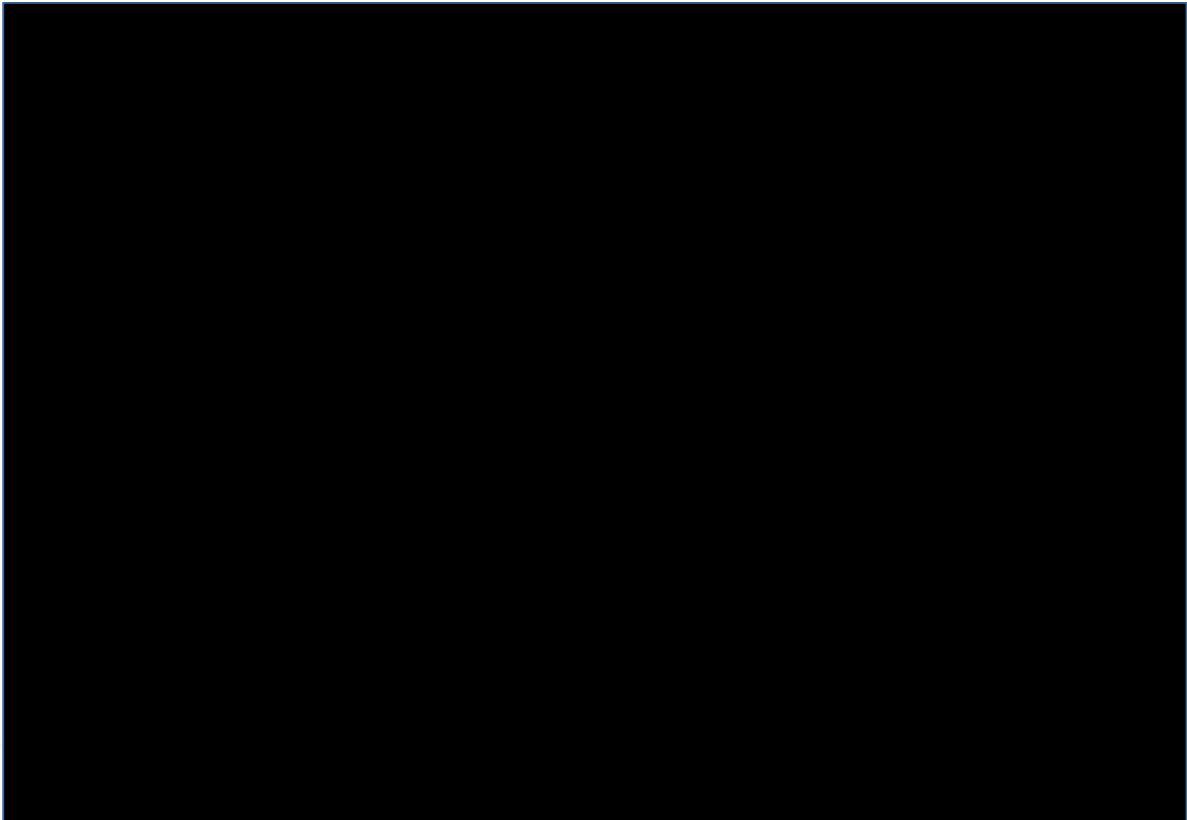
Per unità edilizia non integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia, di origine novecentesca o anche anteriore, con carattere di superfetazione.

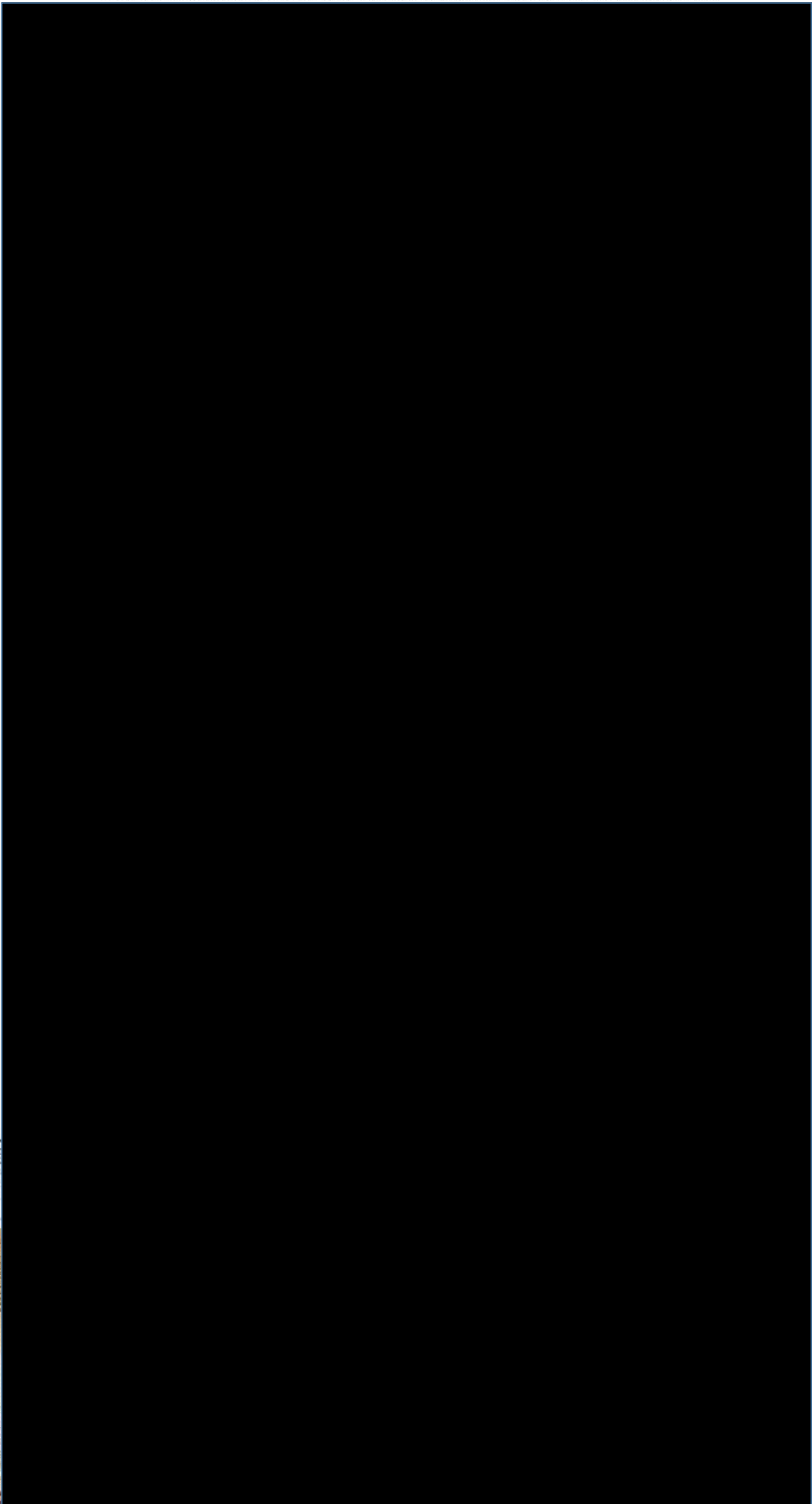
Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

(1) In assenza di indicazioni date da uno strumento urbanistico esecutivo, l'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione, assimilando il suo sedime all'unità di spazio scoperto in cui è collocata.

(2) All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo può essere indicata l'utilizzazione alternativa del sedime, come spazio scoperto o per una nuova edificazione non commisurata alle caratteristiche del manufatto demolito.

Si riporta in allegato **D1** lo stralcio del P.R.G. (Piano Regolatore Generale).





Ministero dell'Economia e delle Finanze

SEDECI/00

€ 16,00

Entrate

00020582 00010705 WFEEXD01

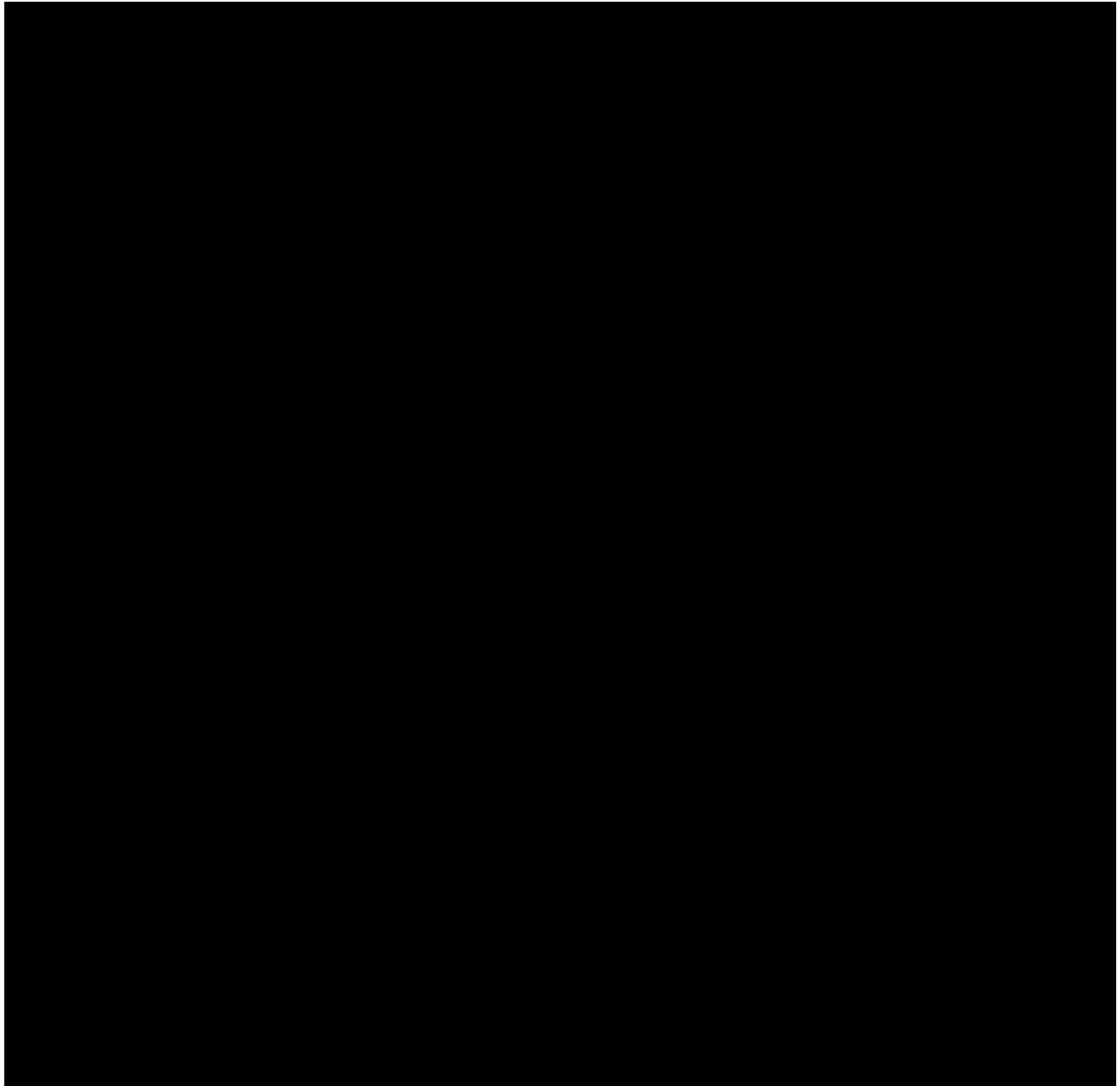
00002025 30/03/2021 11:01:06

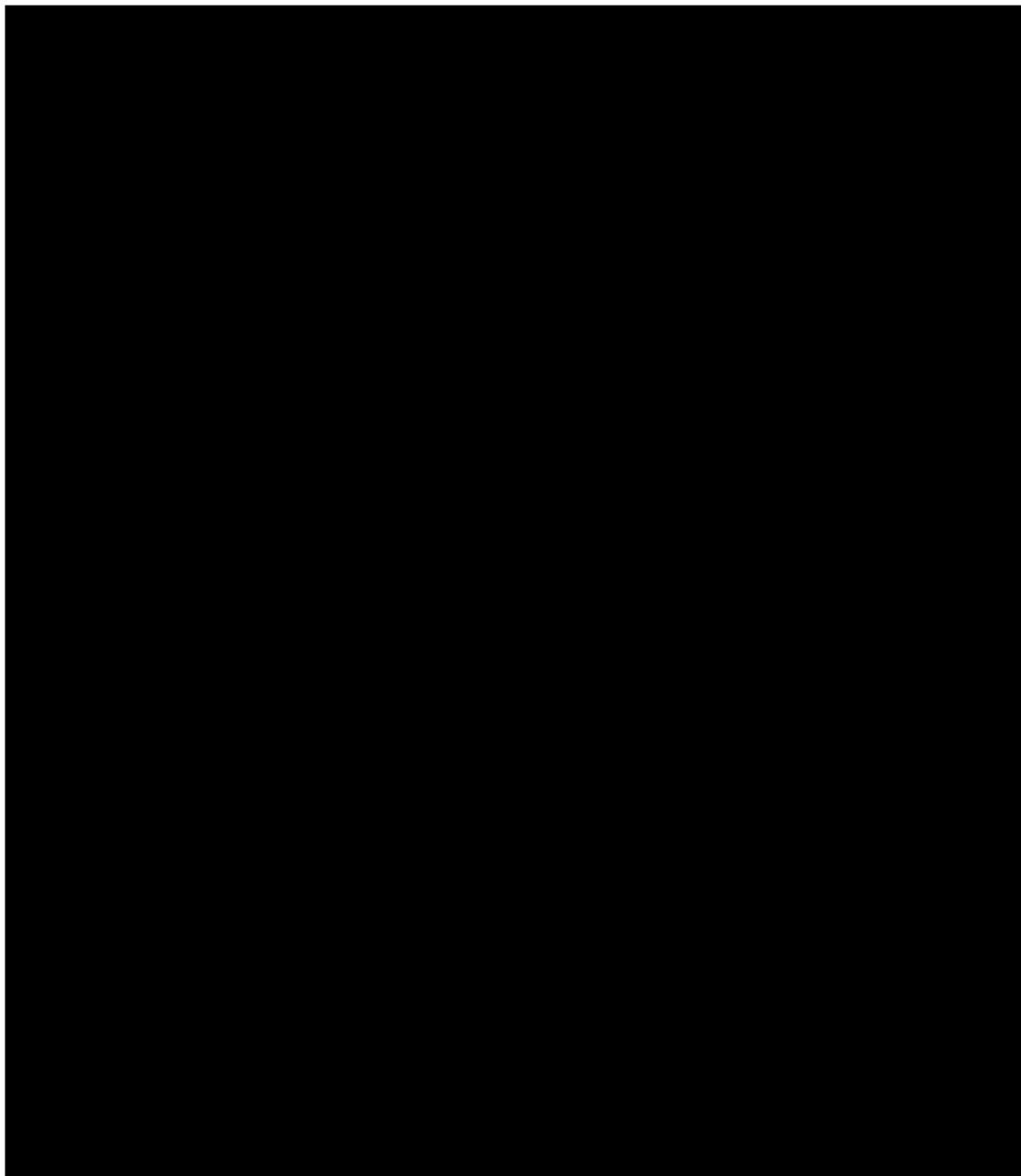
4578-00088 1503A08764079AD5

IDENTIFICATIVO : 0119165541210

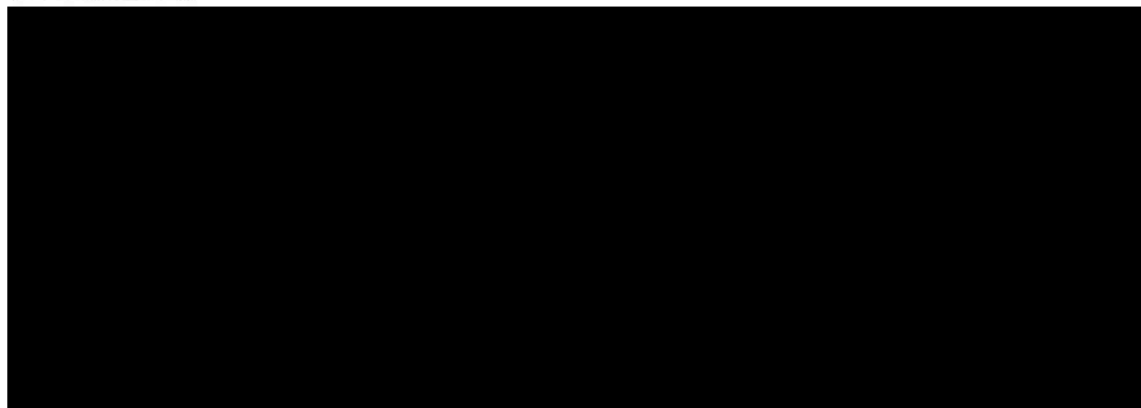
Stampa: 15/03/2021 11:01:06

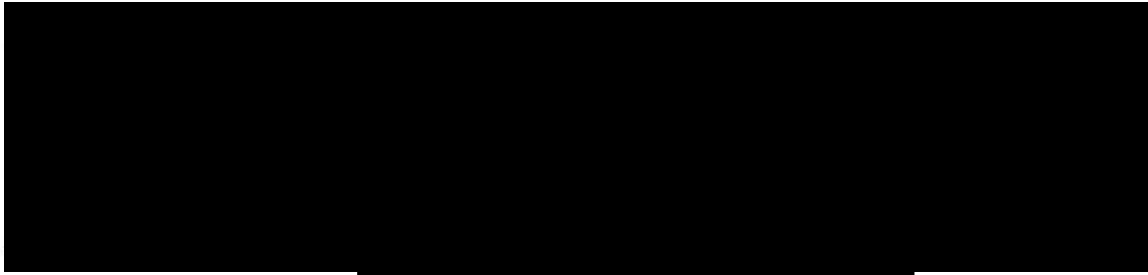
Stampa: 15/03/2021 11:01:06





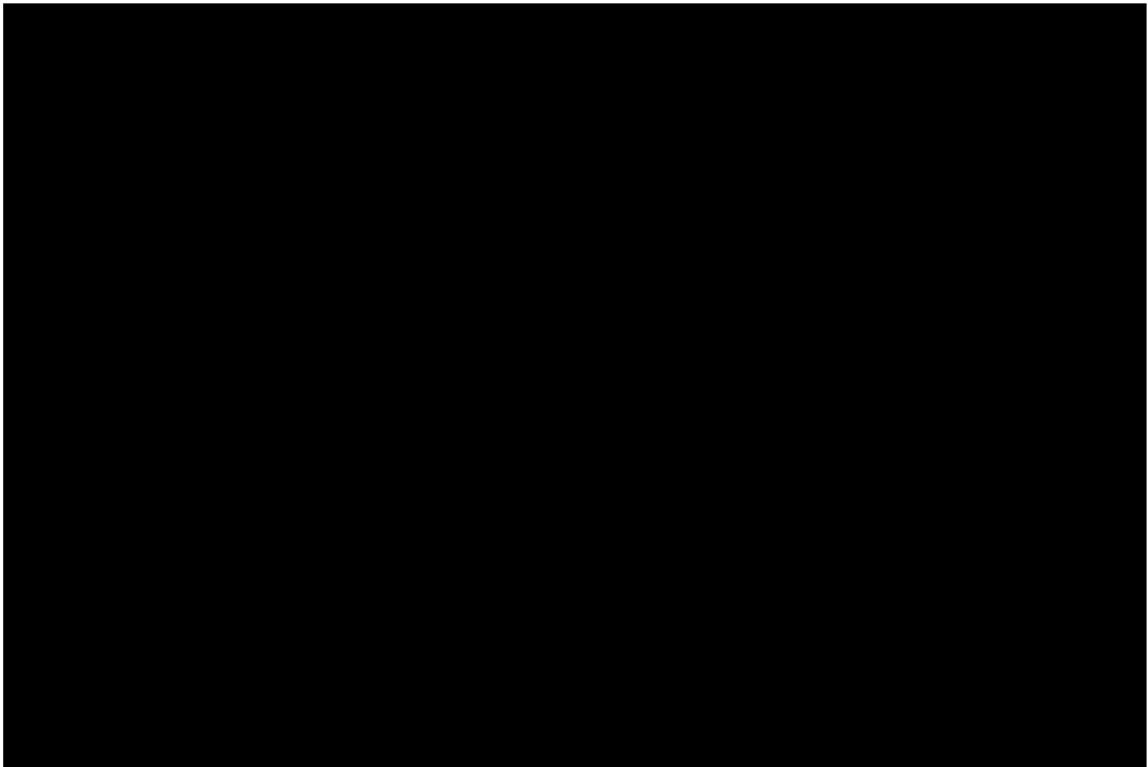
LOTTO n. 5





Usufrutto

LOTTO n. 6




7) ATTI DI PROVENIENZA

Proprietà BOSCA S.R.L.

LOTTO n. 1

L'immobile è pervenuto alla società BOSCA S.R.L. in forza del seguente atto notarile:

* **Atto di Compravendita rep. n. 33558 racc. n. 17555 datato 19.10.2005** del Notaio  di Mestre Venezia, registrato a Venezia 2 il 09.11.2005 al n. 10465/T Atti Pubblici e trascritto a Venezia in data 11.11.2005 ai nn. R.G.



46567 e R.P. 26811, si veda in allegato **E1** la copia dell'atto e la relativa
Trascrizione.

A margine della sopra citata Trascrizione vengono riportate le seguenti
Annotazioni:

* **Annotazione nn. R.G. 2476 e R.P. 266 del 18.01.2006**, quale Quietanza, Atto di Avveramento di condizione del 22.12.2005 rep. 33707 del Notaio [REDACTED] di Mestre Venezia, a favore di Bosca Srl, contro Venezia Servizi Territoriali Ambientali S.p.A., relativamente all'immobile di cui al Lotto n. 1 della presente relazione, si veda in allegato **E2** l'Annotazione e l'atto notarile.

* **Annotazione nn. R.G. 2477 e R.P. 267 del 18.01.2006**, quale Cancellazione Condizione Sospensiva, Atto Notarile Pubblico del 22.12.2005 rep. 33707 del Notaio [REDACTED] di Mestre Venezia, a favore di Bosca Srl, contro Venezia Servizi Territoriali Ambientali S.p.A., relativamente all'immobile di cui al Lotto n. 1 della presente relazione), si veda in allegato **E3** la Nota.

LOTTO n. 2 [REDACTED]

Gli immobili sono pervenuti alla società BOSCA S.R.L. in forza del seguente atto notarile:

* **Atto di Compravendita rep. n. 112411 e racc. 14637 datato 28.12.2006** del Notaio [REDACTED] di Mestre Venezia, registrato a Mestre il 17.01.2007 al n. 508 Serie 1T e trascritto a Venezia in data 19.01.2007 ai nn. R.G. 2659 e R.P. 1604, si veda in allegato **E4** la copia dell'atto e la relativa Nota di Trascrizione.

Si segnala che i dati catastali indicati nell'atto sono stati successivamente soppressi, originando i Subalterni 40 e 45, oltre ad altri.

Proprietà [REDACTED]

LOTTO n. 4

LOTTO n. 5

Usufrutto

LOTTO n. 6

8) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità:

➤ **ISCRIZIONI**

- In data 19.01.2007 ai nn. R.G. 2660 e R.P. 585 - **Ipoteca Volontaria** per la somma complessiva di euro 1.600.000,00 (Capitale euro 800.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Atto Notarile Pubblico datato 28.12.2006 rep. n. 112412/26375 del Notaio [REDACTED] di Mestre Venezia, a favore di BANCA ANTONVENETA S.p.A. – Codice Fiscale 02691680280 – con sede in

Padova (PD), contro la società Bosca Srl, relativamente agli immobili di cui ai Lotti n. 1 – n. 2 e n. 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

A margine della sopra citata Iscrizione, viene riportata l'**Annotazione presentata in data 30.12.2015 ai nn. R.G. 37446 e R.P. 5360** per Restrizione di beni.

In allegato **F1** si riporta la Nota di Iscrizione e in allegato **F2** l'Annotazione.

- **In data 26.10.2010 ai nn. R.G. 35112 e R.P. 7893 – Ipoteca Volontaria** per la somma complessiva di euro 500.000,00 (Capitale euro 250.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico del 14.10.2010 rep. 37401/14539 del Notaio [REDACTED] di Mestre Venezia, a favore di BANCA ANTONVENETA S.p.A. – Codice Fiscale 04300140284 con sede a Padova (PD), contro la società Bosca S.r.l., quale datore di ipoteca e contro la società Successori Romano Mazzucco S.n.c., quale debitore non datore di ipoteca, relativamente agli immobili di cui ai Lotti n. 1, n. 2 e n. 3, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

A margine della sopra citata Iscrizione viene riportata l'**Annotazione presentata in data 30.12.2015 ai nn. R.G. 37447 e R.P. 5361** per Restrizione di beni.

In allegato **F3** si riporta la Nota di Iscrizione e in allegato **F4** l'Annotazione.

➤ **TRASCRIZIONI**

Nessuna.

9) DESCRIZIONE DEI BENI

Proprietà BOSCA S.R.L.

LOTTO n. 1 - *Catasto Fabbricati – Foglio 12 – Mappale 1356 – Subalterno 11*

Quota di 1/1 della piena proprietà di un laboratorio a uso artigianale, al Piano Terra, con scoperto esclusivo, della superficie commerciale di mq 174, in Comune di Venezia (VE) – Sestiere di Cannaregio n. 996, ingresso principale su Fondamenta Cannaregio, e secondo ingresso (dal retro) attraverso Calle del

Sottoportego Scuro n. 1003. L'immobile è accessibile da Fondamenta Cannaregio attraverso un ingresso comune ad altre unità; il laboratorio si compone di:

- un vano ingresso di mq 23,10, con pavimentazione rialzata di un gradino (+ cm. 15) rispetto all'ingresso comune;
- un disobbliigo di mq 28,85 con pavimentazione ulteriormente rialzata di due gradini (+ cm 21), dal quale si accede a un bagno di mq 4,40;
- un ampio vano adibito a Laboratorio di mq 68,00 con la parete a Nord dotata di due ampie finestre e una porta vetrata, che permette di accedere all'area scoperta a uso esclusivo;
- un magazzino di mq 14,67 e un sottoscala di mq 4,00, nel quale è stato ricavato un secondo w.c..

Si evidenzia che la pavimentazione interna del laboratorio è posta a circa m. 1,75 rispetto alla quota di medio mare e pertanto non soggetta a sommersione in caso di alta marea. Il laboratorio (a destinazione artigianale) si compone di ingresso, suddiviso in due zone, e di un ampio vano dotato di finestre e una porta di accesso all'area scoperta a uso esclusivo. Lo spazio interno è organizzato a laboratorio per la lavorazione di oggettistica in vetro e presenta pareti divisorie amovibili per esigenze dell'attività lavorativa. Si evidenzia che il laboratorio in oggetto ha finiture interne equiparabili al direzionale, in quanto precedentemente era stato sede degli uffici di Veritas.

Le finiture interne sono:

- porta ingresso in legno a due ante con lavorazione a montanti e traversi, inserti in vetro decorato e pannelli ciechi diamantati;
- zona ingresso con pavimento in piastrelle 30x30 posate in diagonale;
- laboratorio con pavimenti in legno laminato;
- pareti e soffitti rivestiti in cartongesso;
- pareti divisorie in moduli di alluminio e vetro amovibili;
- finestre in legno con vetro camera e scuri in legno;

- portoncino di accesso all'area esterna a uso esclusivo (di circa mq 16) realizzato in legno a due ante con lavorazione a montanti e traversi, inserti in vetro decorato e pannelli ciechi diamantati;
- impianto elettrico completo e funzionante salvo verifica della conformità alle nuove normative;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata sulla parete esterna vicino alla porta di uscita sull'area scoperta e termosifoni in metallo; scarico fumi su canna fumaria;
- impianto di condizionamento con pompa di calore installata sulla parete lato Nord sopra la porta di uscita nell'area scoperta esclusiva;
- bagno principale dotato di lavabo, water, bidet, doccia e ventilazione forzata;
- w.c. realizzato nel vano sottoscala dotato di lavabo e water;
- impianto fognario autorizzato con prot. n. 340772-514 del 29/08/2005 e aggiornato con variante del 23/01/2009;
- area scoperta ad uso esclusivo di circa mq 16 ubicata nel lato Nord, con pavimentazione in piastrelle; si precisa che da tale scoperto, mediante servitù di passaggio a peso del Subalterno 40, è possibile uscire/entrare da Calle del Sottoportego Scuro, al civico 1003;
- l'unità immobiliare in oggetto è dotata di porta d'acqua da Rio del Batelo.

Complessivamente si può definire buono il grado di finitura e conservazione dell'immobile. In allegato **H1** si riporta la documentazione fotografica.

LOTTO n. 2 – *Catasto Fabbricati - Foglio 12 – Mappale 1356 – Subalterno 40*

Quota di 1/1 della piena proprietà di un laboratorio a uso artigianale al Piano Terra, con scoperto esclusivo, della superficie commerciale di mq 67, in Comune di Venezia (VE) – Sestiere di Cannaregio n. 1003 (Calle del Sottoportego Scuro).

L'immobile è accessibile da "Calle del Sottoportego scuro" attraverso uno scoperto comune ad altre unità.



Il laboratorio è situato al Piano Terra e si compone di un vano principale con copertura a due falde, struttura portante in muratura di laterizio intonacato e tetto in legno con controsoffitto in cartongesso, illuminazione zenitale tramite due lucernari sul tetto, due porte di ingresso, una piccola finestra a parete, un anti-bagno (con seconda porta di accesso dall'esterno) un w.c. finestrato e un magazzino con ingresso autonomo ma comunicante col vano principale.

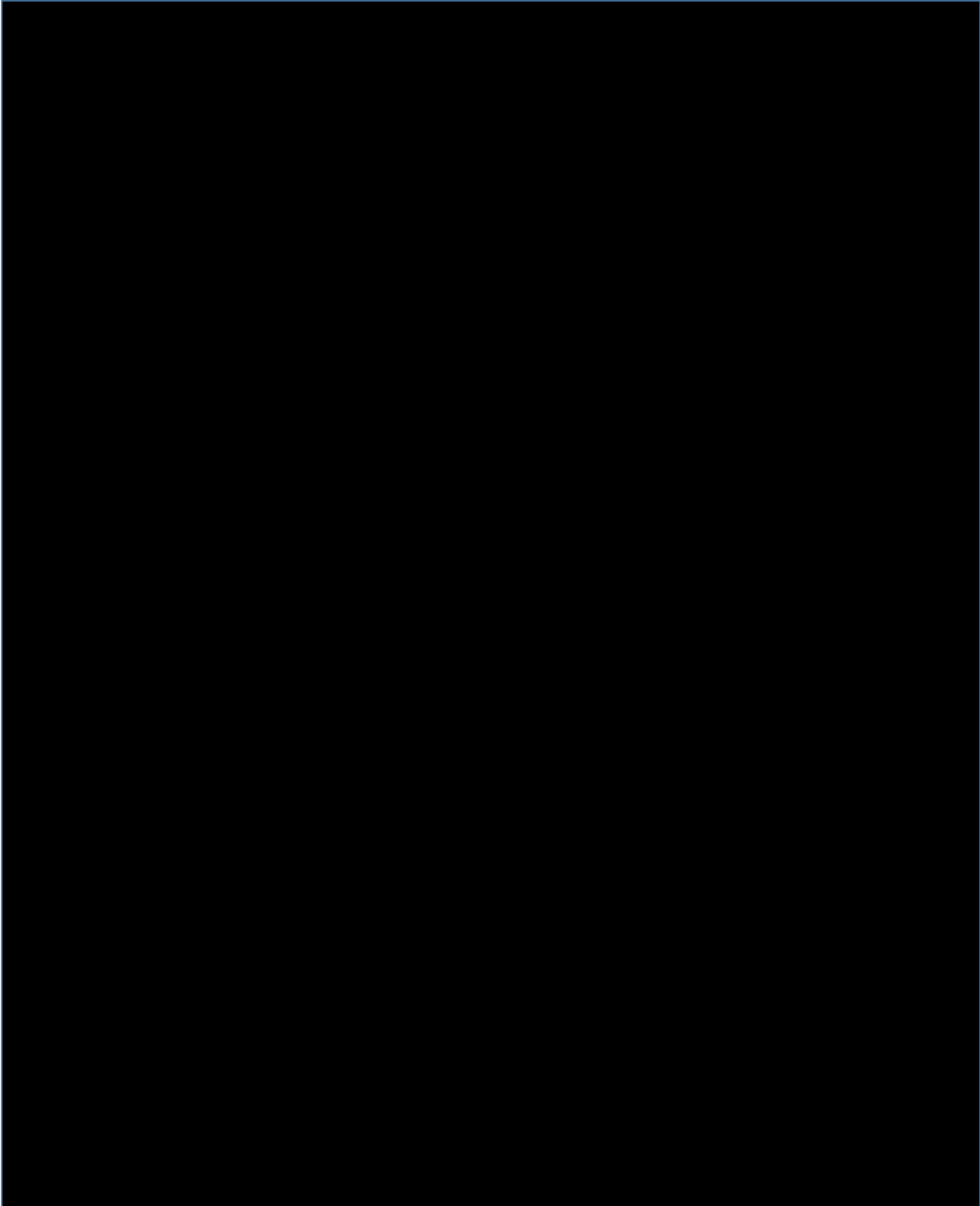
Le finiture interne sono:

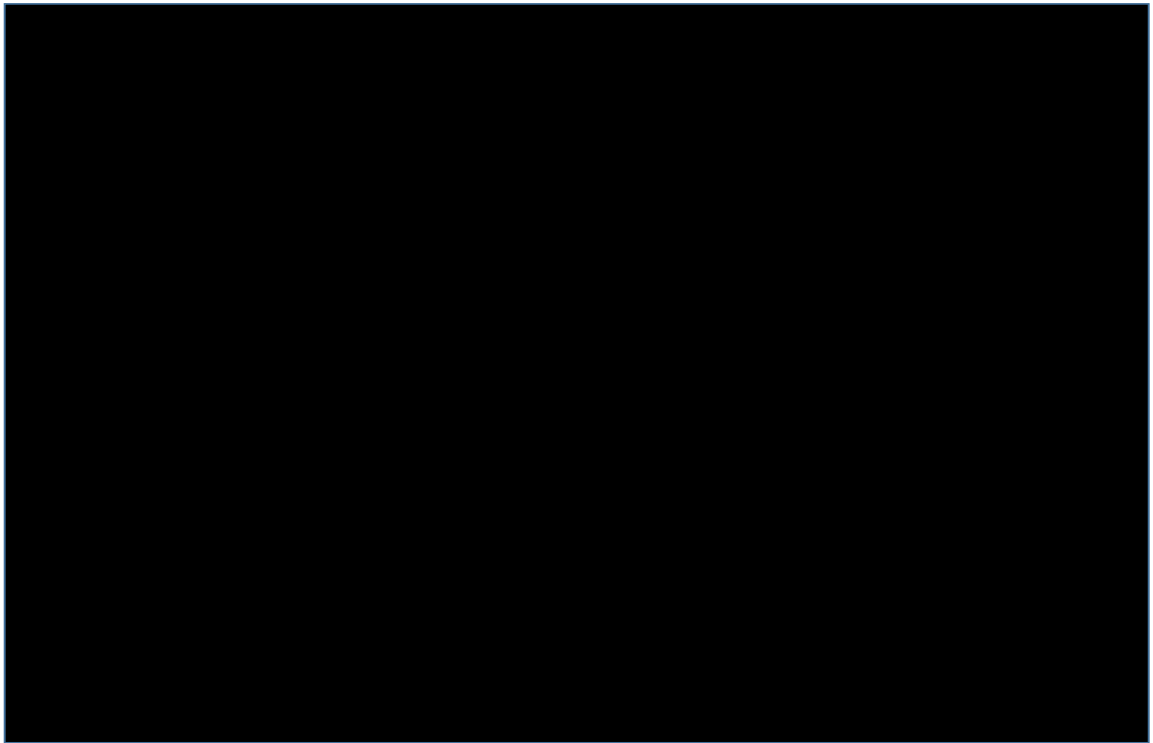
- porte ingresso del laboratorio in alluminio verniciate verde;
- zona laboratorio con pavimento in piastrelle posate in diagonale;
- pareti intonacate;
- soffitti rivestiti in cartongesso;
- finestre in alluminio con vetro camera;
- bagno e antibagno con pavimento e rivestimento parietale in piastrelle; bagno dotato di lavabo, water e bidet; antibagno dotato di lavabo;
- impianto elettrico completo e funzionante salvo verifica della conformità alle nuove normative;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas (installata nel Laboratorio di cui al Sub. 45 Lotto n. 3) e termosifoni in metallo; si evidenzia che l'impianto è comune con il laboratorio confinante (Sub. 45) e nel caso di vendita separata l'aggiudicatario dovrà installare una nuova caldaia dedicata solo all'unità in oggetto;
- il laboratorio non è dotato di impianto di condizionamento;
- il w.c. è dotato di water, bidet, lavabo e finestra per illuminazione e aerazione;
- l'anti-bagno è dotato di lavabo e di tre porte, due interne e una collegata con l'esterno
- area scoperta ad uso esclusivo di circa mq 28 ubicata nel lato Nord, con pavimentazione in piastrelle; si evidenzia che su tale superficie esiste una

servitù di passaggio a favore del laboratorio di cui al Sub. 11; attraverso un marciapiede condominiale è possibile uscire/entrare da Calle del Sottoportego Scuro, al civico 1003;

- l'unità immobiliare in oggetto è dotata di porta d'acqua da Rio del Batelo.

Complessivamente si può definire buono il grado di finitura e conservazione dell'immobile. In allegato **H2** si riporta la documentazione fotografica.





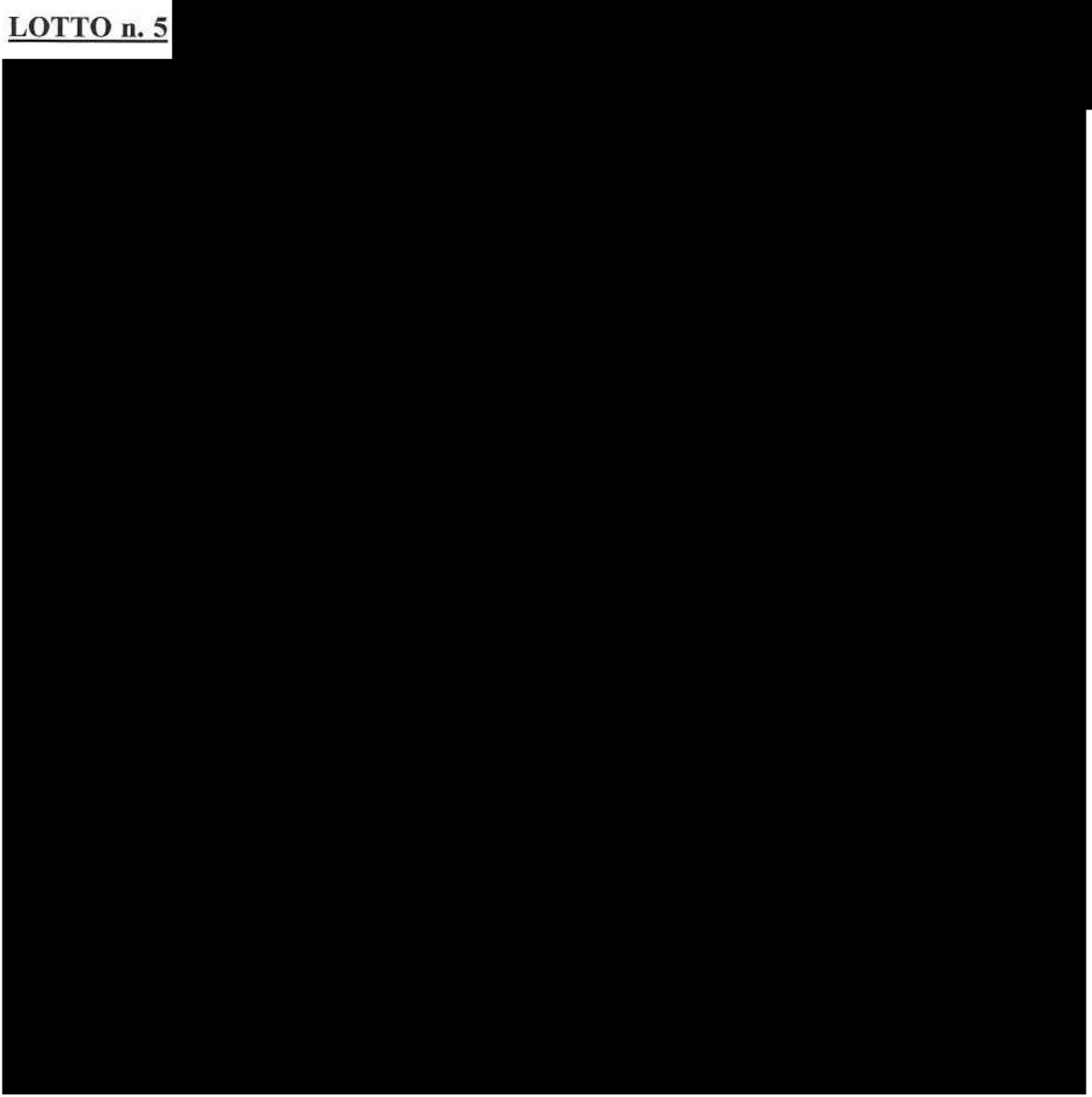
Proprietà

LOTTO n. 4



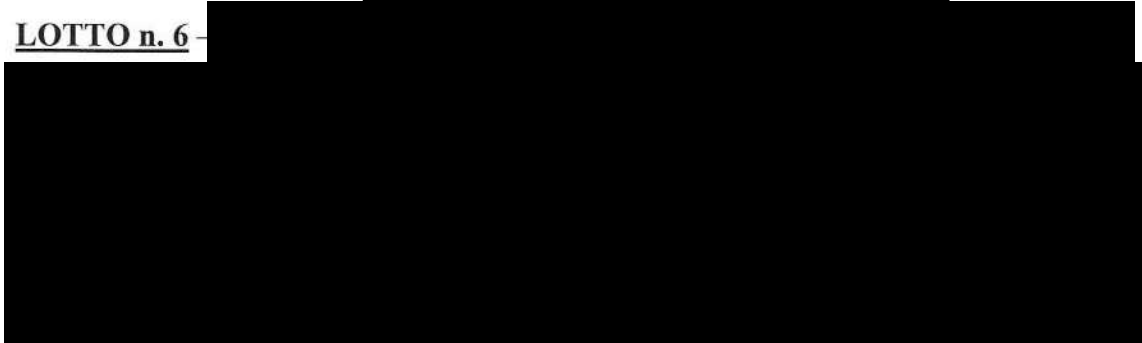


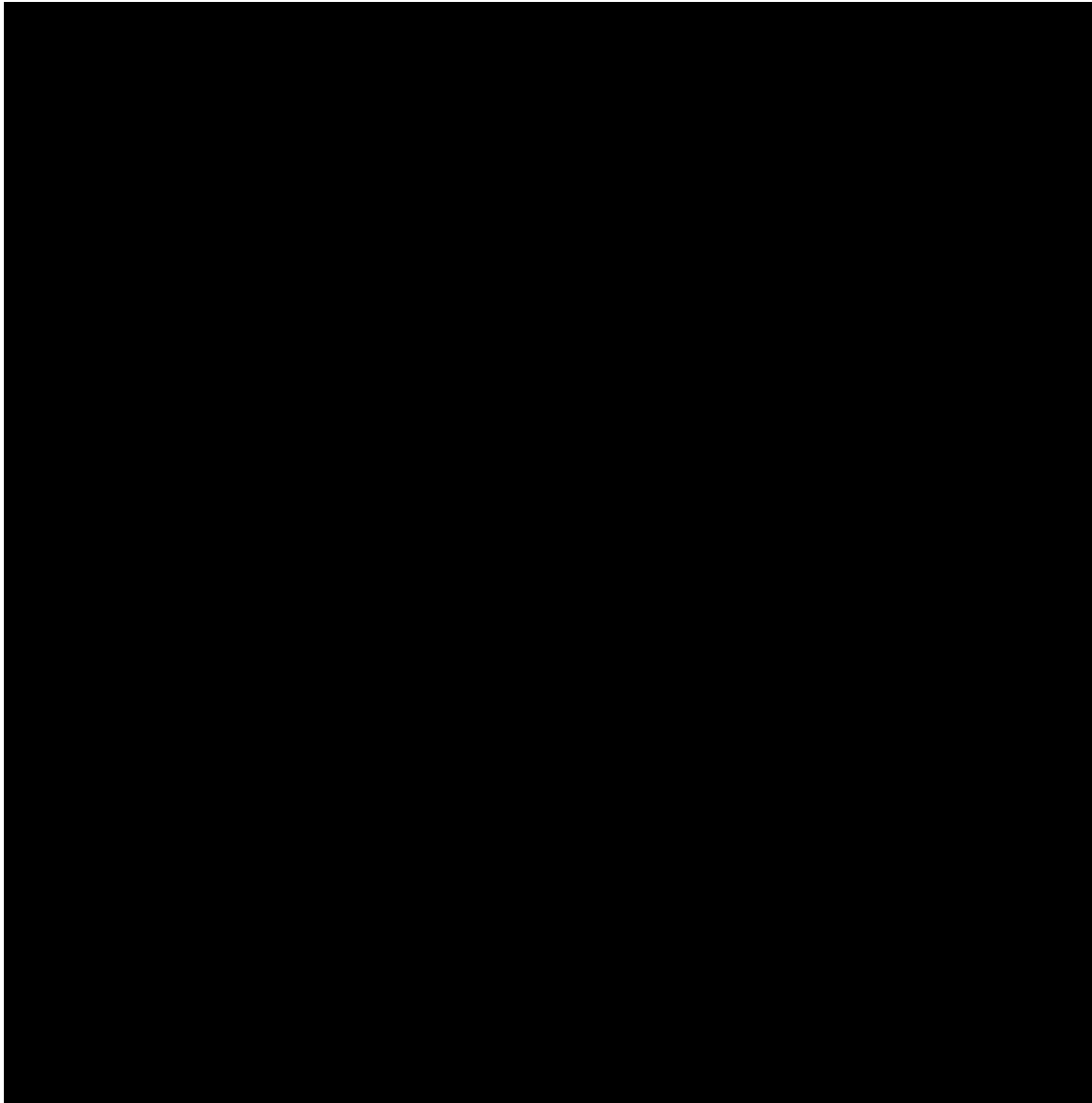
LOTTO n. 5



Usufrutto

LOTTO n. 6





10) 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. 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**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Laboratorio	mq 170,72	1,00	mq 170,72
Sommano			mq 170,72

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Scoperto	mq 16,44	0,20	mq 3,29
Sommano			mq 3,29

Riepilogo superfici commerciali:

LABORATORIO	mq 170,72
SCOPERTO	<u>mq 3,29</u>
Totale	mq 174,01

In allegato **C5** si riporta l’elaborato grafico dell’immobile con evidenziata la consistenza.

➤ **LOTTO n. 2**

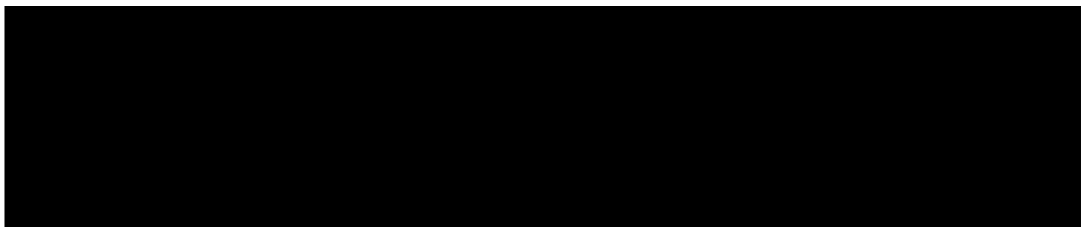
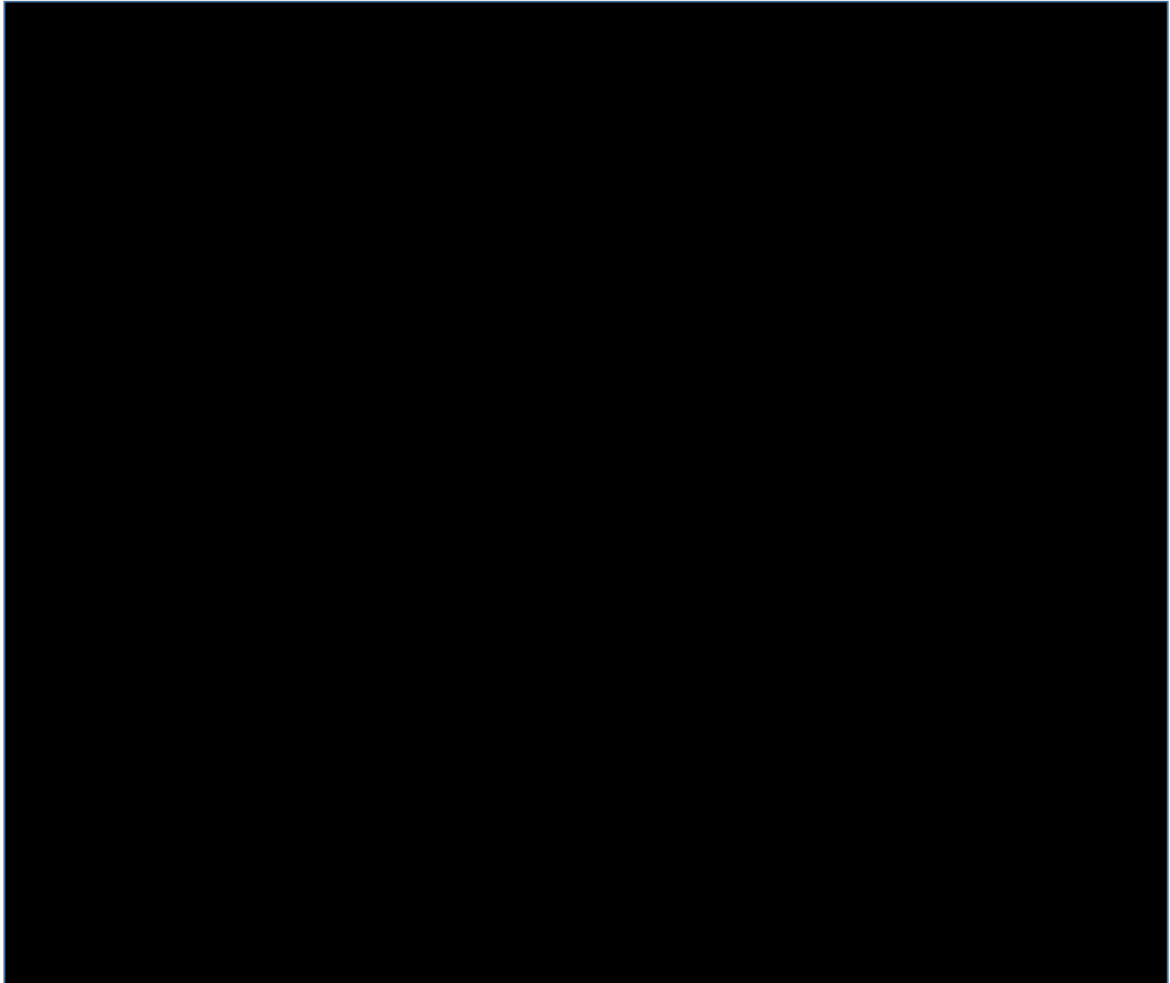
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Laboratorio	mq 61,61	1,00	mq 61,61
Sommano			mq 61,61

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Scoperto	mq 28,02	0,20	mq 5,60
Sommano			mq 5,60

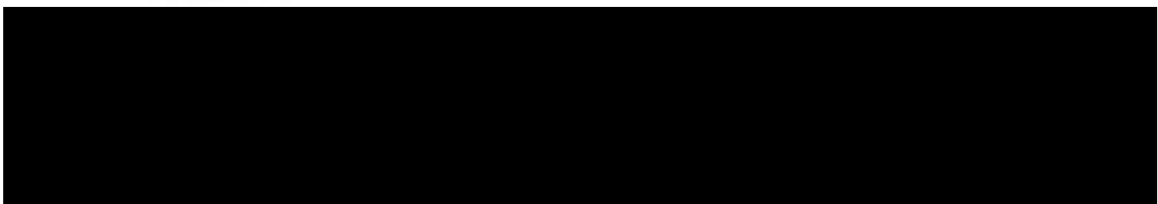
Riepilogo superfici commerciali:

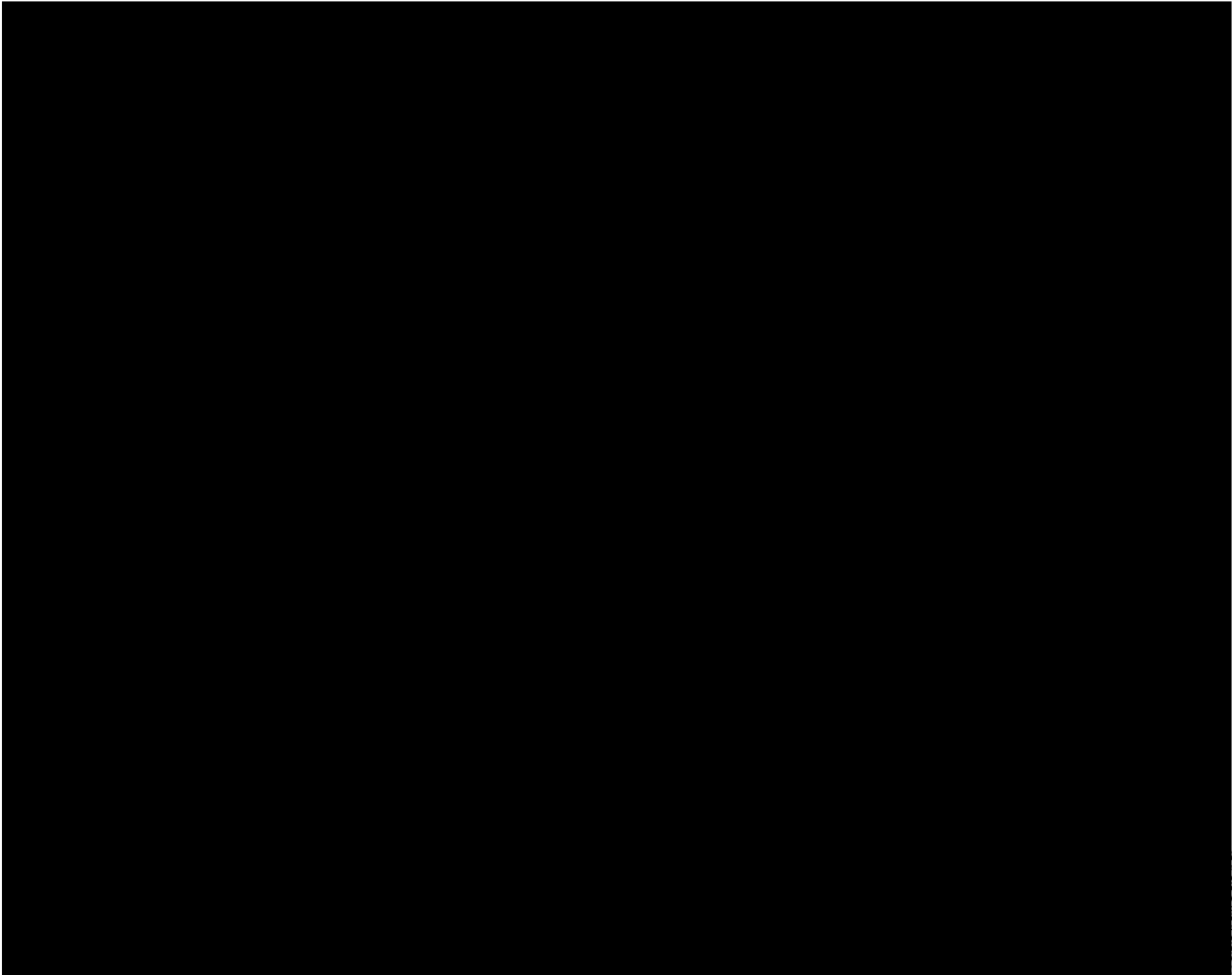
LABORATORIO	mq	61,61
SCOPERTO	mq	5,60
Totale	mq	67,21

In allegato C6 si riporta l'elaborato grafico dell'immobile con evidenziata la consistenza.



➤ LOTTO n. 5





➤ LOTTO n. 6



Riepilogo totale consistenze IMMOBILI

LOTTO n. 1 – Laboratorio	Superficie commerciale	mq	174,01
LOTTO n. 2 – Laboratorio	Superficie commerciale	mq	67,21

11) GIUDIZIO DI STIMA

CRITERI DI STIMA

In considerazione dello scopo della stima e delle caratteristiche dei beni, si ritiene di dover adottare, nel novero dei metodi e criteri estimali, il metodo così detto “sintetico-comparativo”. Tale procedimento consiste nell’individuare i prezzi d’immobili comparabili a quelli in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, gli immobili da stimare. Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare. Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

➤ Indagini INDIRETTE

Le indagini indirette sono individuate, come è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

➤ LOTTI n. 1 – 2

I) Valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate

Nel predetto Osservatorio, per il Comune di Venezia, Sestiere Cannaregio nel

Semestre 1/2020, in zona denominata Centrale / Cannaregio Nord, Codice di zona B19, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo ottimo, i seguenti valori unitari:

Magazzini: Min. €/mq 1.500,00 – Max. €/mq 2.500,00

si veda allegato G1

Per quanto riguarda il Lotto n. 1 si evidenzia che le attuali finiture interne sono equiparabili al direzionale e a tal proposito si riportano, a solo titolo conoscitivo, anche le quotazioni relative agli uffici:

II) Valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate

Nel predetto Osservatorio, per il Comune di Venezia, Sestiere Cannaregio nel **Semestre 2/2020**, in zona denominata Centrale / Cannaregio Nord, Codice di zona B19, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo ottimo, i seguenti valori unitari:

Uffici: Min. €/mq 3.900,00 – Max. €/mq 5.000,00

si veda allegato G2

III) Valori rilevati su “Borsinoimmobiliare.it”

➤ **LOTTE n. 1 – 2** XXXXXXXXXX

Per il Comune di Venezia, Sestiere Cannaregio, in zona denominata Centrale / Cannaregio Nord, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo ottimo, i seguenti valori unitari:

Laboratori:

- Valore minimo **€/mq 1.146,00**
- Valore medio **€/mq 1.766,00**
- Valore massimo **€/mq 2.386,00**

Magazzini:

- Valore minimo **€/mq 1.079,00**
- Valore medio **€/mq 1.732,50**
- Valore massimo **€/mq 2.386,00**

si veda allegato **G3**

Per quanto riguarda il Lotto n. 1 si evidenzia che le attuali finiture interne sono equiparabili al direzionale e a tal proposito si riportano, a solo titolo conoscitivo, anche le quotazioni relative agli uffici:

IV) Valori rilevati su “ Borsinoimmobiliare.it”

Per il Comune di Venezia, Sestiere Cannaregio, in zona denominata Centrale / Cannaregio Nord, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo ottimo, i seguenti valori unitari:

□ Uffici:

- Valore minimo **€/mq 3.436,00**
- Valore medio **€/mq 4.173,50**
- Valore massimo **€/mq 4.911,00**

si veda allegato **G4**

➤ Indagini DIRETTE

Le indagini dirette sono state svolte acquisendo annunci di vendita relativi a laboratori / magazzini nella zona di Venezia.

Sono stati poi sentiti agenti immobiliari e professionisti del settore per acquisire le singole opinioni di valore per laboratori / magazzini simili a quelli in oggetto.

I) Annunci di immobili simili in vendita

Per la zona di Venezia lo scrivente ha reperito alcuni annunci di laboratori / magazzini in vendita; per la comparazione di immobili simili sono state selezionate le seguenti offerte di vendita:

1) Agenzia [REDACTED]

Magazzino a Cannaregio, zona Campo Santa Marina, con superficie di mq 185 dotato di porta d'acqua, altezze interne m 3,00 trasformabile in appartamenti / uffici.

- Valore richiesto: € 500.000,00



- Superficie: mq 185
- €/mq = € 500.000,00 : mq 185 = €/m **2.700,00**

si veda allegato **L1**.

2) Agenzia [REDACTED]

Laboratorio con accesso esclusivo comodo a riva comune per lo scarico e carico delle merci, composto da ingresso, ampio locale lavorazione, vano ad uso ufficio, bagno, locato a € 1.200,00 / mese.

- Valore richiesto: € 200.000,00
- Superficie: mq 58
- €/mq = € 200.000,00 : mq 58 = €/m **3.450,00**

si veda allegato **L2**.

3) Agenzia [REDACTED]

Magazzino con affaccio sul campo dotato di bagno, superficie mq 28

- Valore richiesto: € 120.000,00
- Superficie: mq 28
- €/mq = € 120.000,00 : mq 28 = €/m **4.285,00**

si veda allegato **L3**.

4) Agenzia [REDACTED]

Ampio Magazzino a pochi metri da Campo San Samuele; immobile da ristrutturare con doppio accesso da Salizzada Malipicro e da corte privata, composto da due vani, ex cucina e bagno

- Valore richiesto: € 205.000,00
- Superficie: mq 60
- €/mq = € 205.000,00 : mq 60 = €/m **3.400,00**

si veda allegato **L4**.

5) Agenzia [REDACTED]

Magazzino in Cannaregio di superficie mq 305 attualmente accatastato C/2 (magazzino) con possibilità di cambio d'uso; dotazione di fosse settiche.

- Valore richiesto: € 750.000,00
- Superficie: mq 305
- $\text{€}/\text{mq} = \text{€ } 750.000,00 : \text{mq } 300 = \text{€}/\text{m } 2.460,00$

si veda allegato L5.

6) Agenzia [REDACTED]

Magazzino a Cannaregio ubicato tra il ponte dei Tre Archi e il ponte delle Guglie, a due passi dalla fondamenta Savorgnan, e così composto: due ampie stanze tutte finestrate, travi a vista e pavimento in piastrelle, isolamento interno con pannello termico.

- Valore richiesto: € 160.000,00
- Superficie: mq 40
- $\text{€}/\text{mq} = \text{€ } 160.000,00 : \text{mq } 40 = \text{€}/\text{m } 4.000,00$

si veda allegato L6.

7) Agenzia [REDACTED]

Magazzino ristrutturato in Cannaregio vicinanze Cà D'oro, con ingresso indipendente e servizio, comprensivo di pompa di calore per condizionamento e riscaldamento, superficie mq 30.

- Valore richiesto: € 60.000,00
- Superficie: mq 30
- $\text{€}/\text{mq} = \text{€ } 60.000,00 : \text{mq } 30 = \text{€}/\text{m } 2.000,00$

si veda allegato L7.

8) PRIVATO – Cell. [REDACTED]

Magazzino in Calle de la Madonna – Cannaregio

Locale commerciale locato a € 2.000,00/mese come deposito di alcuni bar posti nelle vicinanze; il locale è vicino a due rive d'acqua e consta di ingresso indipendente, riscaldamento autonomo, due stanze grandi, due bagni, due cortili di cui uno privato e finestre su tutti i lati.

- Valore richiesto: € 419.000,00
- Superficie: mq 120
- €/mq = € 419.000,00 : mq 120 = **€/m 3.500,00**

si veda allegato **L8**.

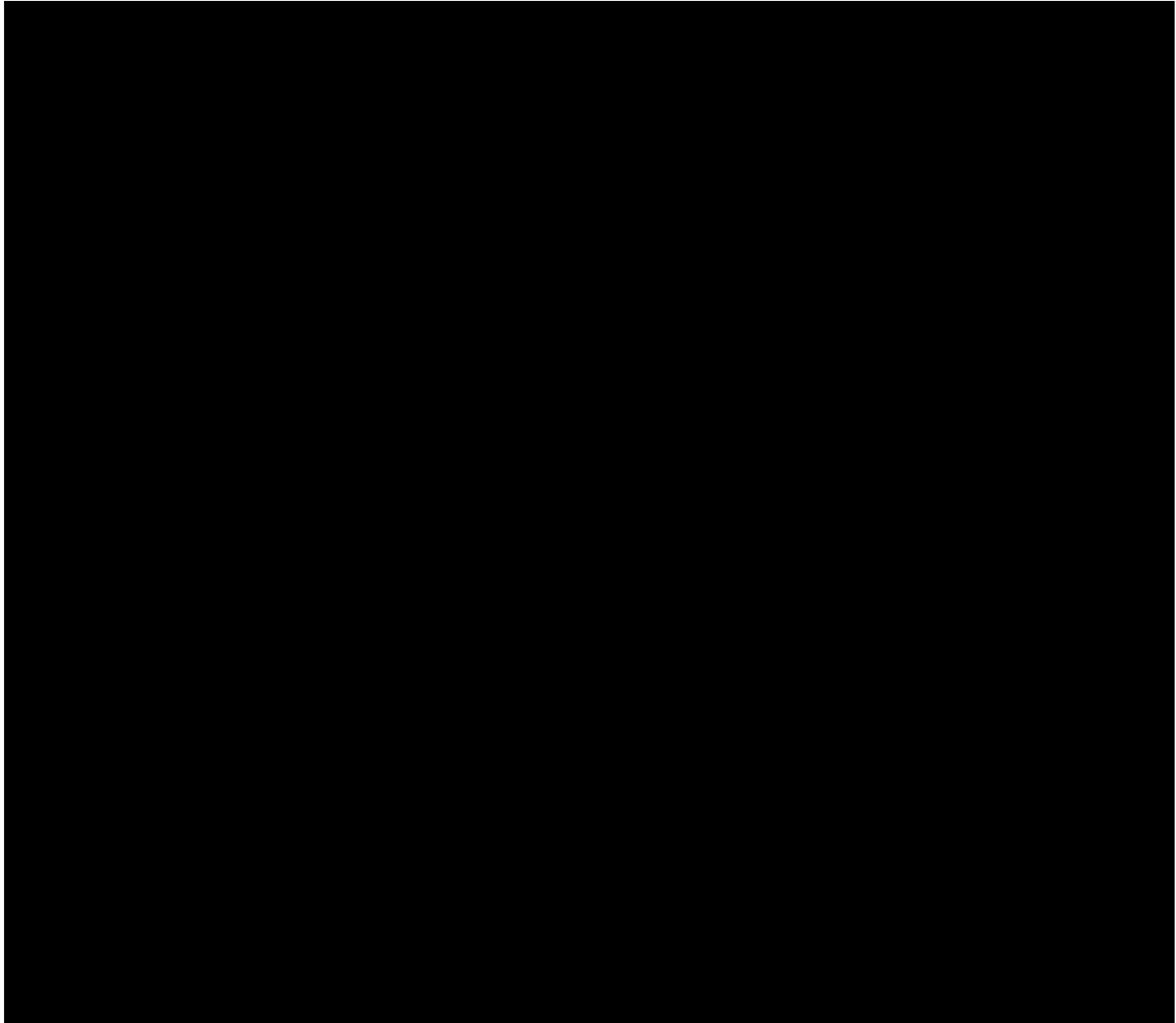
In riepilogo la sintesi dei valori esaminati risulta la seguente:

N°	SUPERFICIE mq	VALORE €	V. medio €/mq
1	185	500.000,00	2.700,00
2	58	200.000,00	3.450,00
3	28	120.000,00	4.285,00
4	60	205.000,00	3.400,00
5	305	750.000,00	2.460,00
6	40	160.000,00	4.000,00
7	30	60.000,00	2.000,00
8	120	419.000,00	3.500,00
TOTALE	826	2.414.000,00	2.922,52

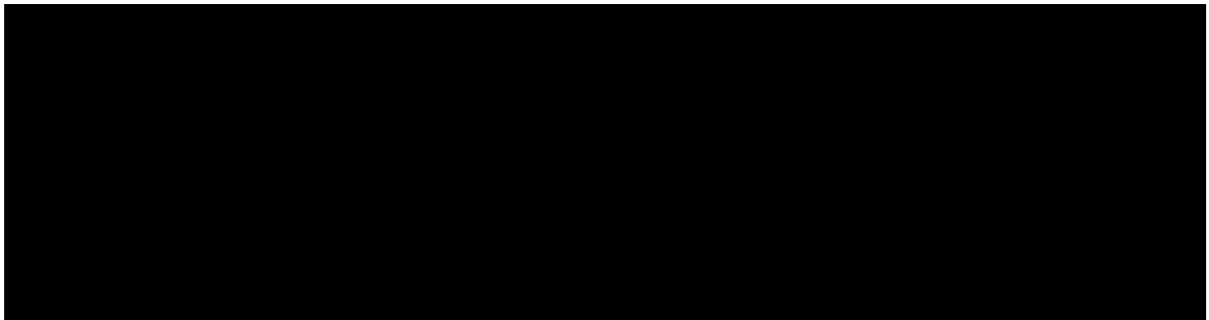
Il valore medio viene così determinato: € 2.414.000,00 : 826 = **€/mq 2.922,52**

Nella disamina dei valori relativi a laboratori / magazzini comparabili con il compendio edilizio oggetto della presente relazione, si evidenzia che le tipologie esaminate si trovano in zone vicine ai beni oggetto di stima. Lo scrivente evidenzia tuttavia che la posizione dei beni in Venezia è pregiata in quanto è collocata a poca distanza dal Ponte delle Guglie e da Strada Nova, importante percorso turistico sul quale si affacciano numerose attività commerciali.

➤ **LOTTO n. 5**



➤ **LOTTO n. 6**



GIUDIZIO DI STIMA

Dall'analisi dei sopra esposti valori, utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte

o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, che possono risultare discriminanti, distinte in fattori esterni e fattori specifici:

Fattori esterni:

- grado di urbanizzazione del territorio;
- ubicazione fisico-geografica;
- ubicazione nel tessuto cittadino;
- sistema viario di comunicazione;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia;
- livello di appetibilità dei beni.

Fattori specifici:

- dimensioni, forma ed estensione degli immobili;
- altezza interna dei fabbricati;
- destinazione d'uso;
- dotazione di impianti ancora in efficienza (salvo verifica di conformità);
- dotazioni di aree scoperte;
- possibilità di cambio d'uso.

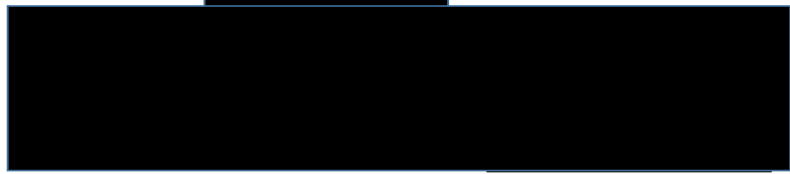


STIMA

Sulla base delle indagini svolte, analizzati i dati acquisiti, in considerazione delle caratteristiche dei fabbricati in esame e dei valori sopra citati, lo scrivente ritiene di poter assumere come i più probabili valori di mercato i seguenti parametri:

LOTTO n. 1: € 2.900,00/mq

LOTTO n. 2 [REDACTED] € 2.500,00/mq



LOTTO n. 6:

Proprietà BOSCA S.R.L. -

➤ **LOTTO n. 1**

Catasto Fabbricati – Foglio 12 – Mappale 1356 – Subalterno 11

Superficie commerciale mq 174,01 x € 2.900,00 = € 504.629,00

- **Valore commerciale arrotondato € 505.000,00**

Lo scrivente segnala che, ove detto bene dovesse essere venduto nell'ambito di procedure competitive bandite all'interno di procedure concorsuali ovvero nell'ambito di procedimenti esecutivi immobiliari, il ricavato della vendita sconterebbe verosimilmente una riduzione del 15% rispetto al valore sopra indicato.

VALORE DI STIMA

€ 505.000,00

(euro-cinquecentocinquemilamila/00)

➤ **LOTTO n. 2**

Catasto Fabbricati - Foglio 12 – Mappale 1356 – Subalterno 40

Superficie commerciale mq 67,21 x € 2.500,00 = € 168.025,00

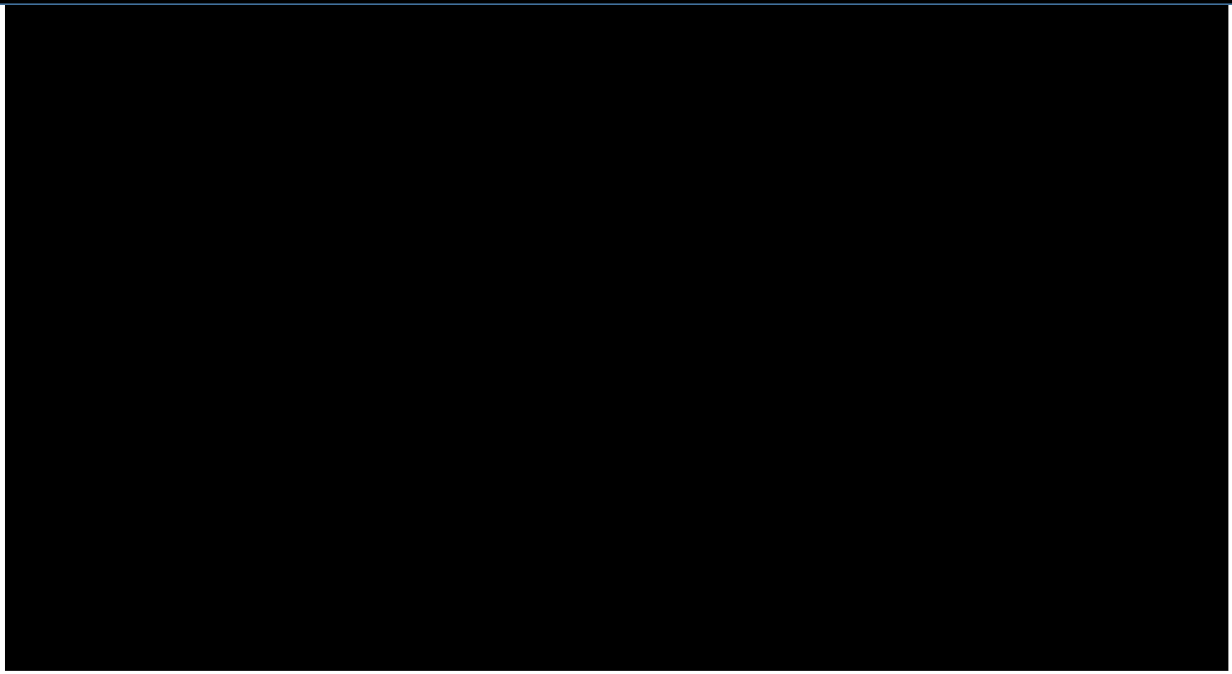
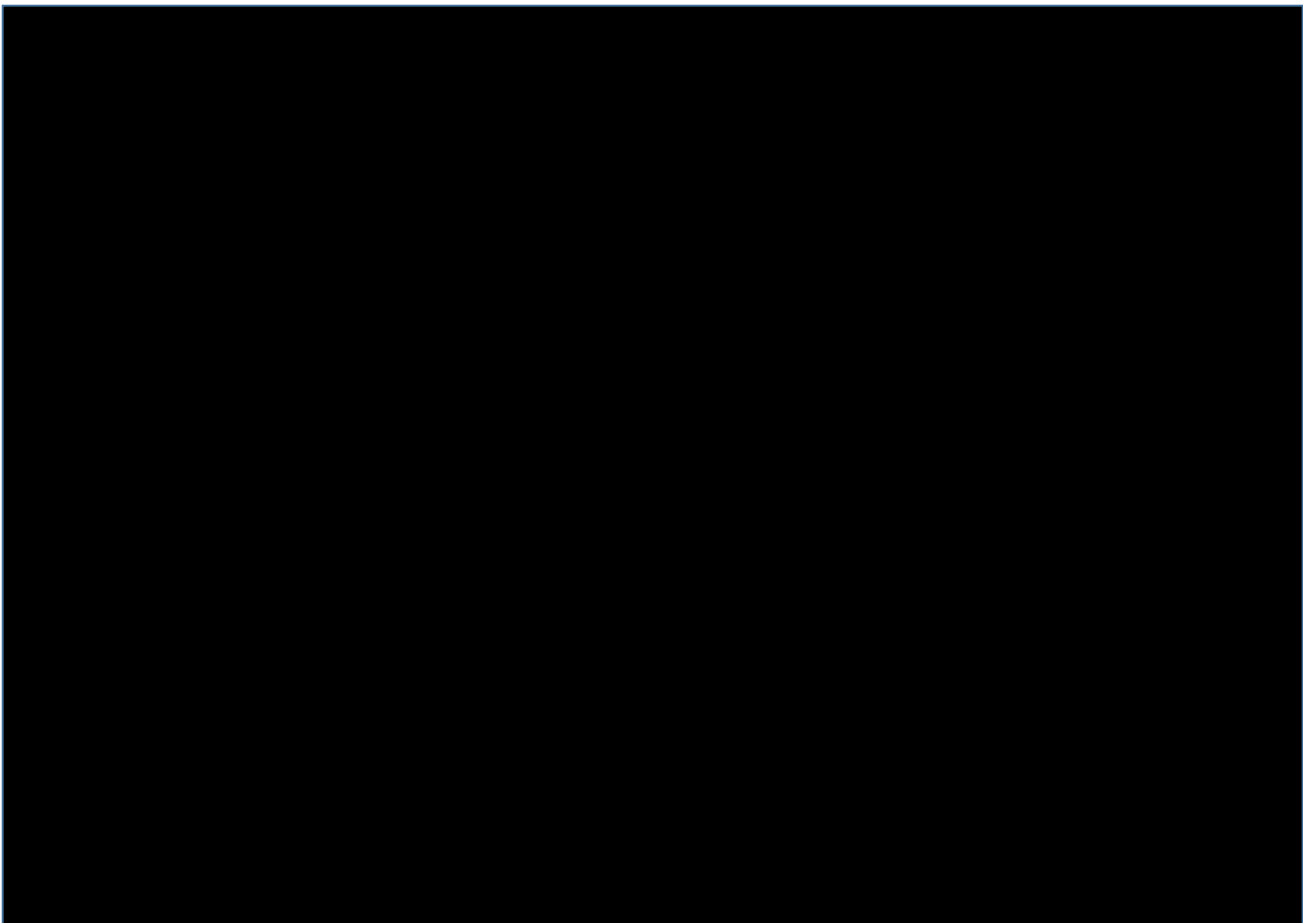
- **Valore commerciale arrotondato € 168.000,00**

Lo scrivente segnala che, ove detto bene dovesse essere venduto nell'ambito di procedure competitive bandite all'interno di procedure concorsuali ovvero nell'ambito di procedimenti esecutivi immobiliari, il ricavato della vendita sconterebbe verosimilmente una riduzione del 15% rispetto al valore sopra indicato.

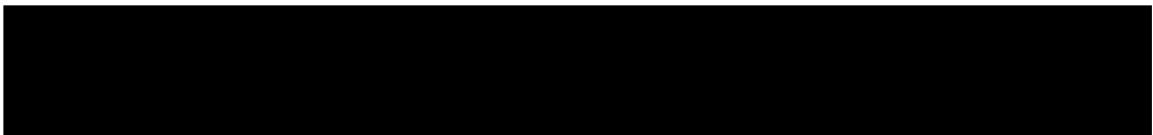
VALORE DI STIMA

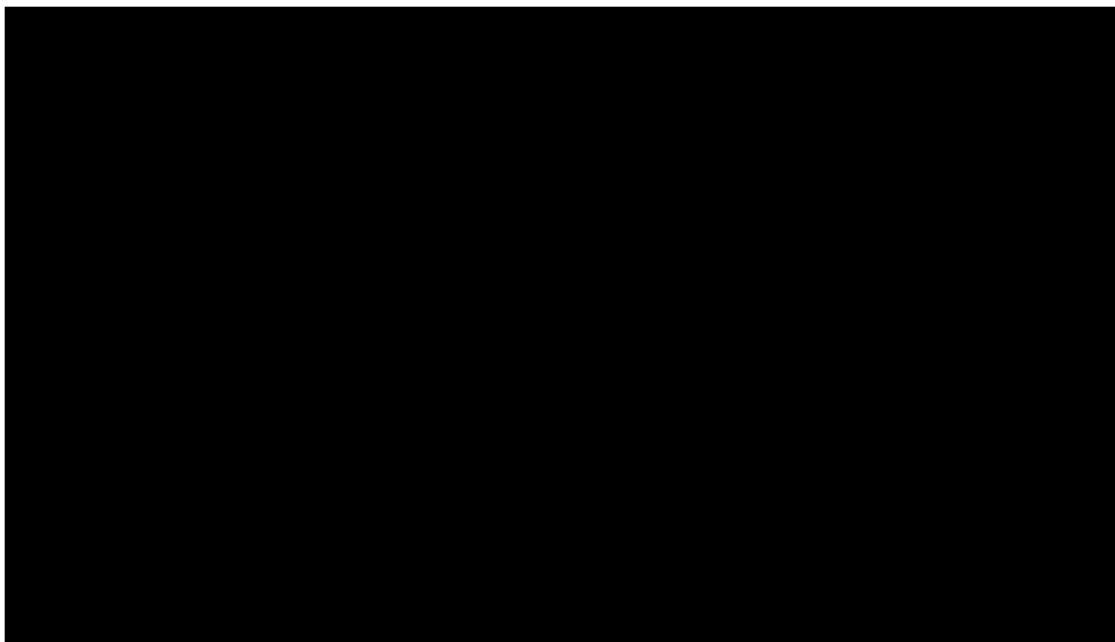
€ 168.000,00

(euro-centosessantottomila/00)



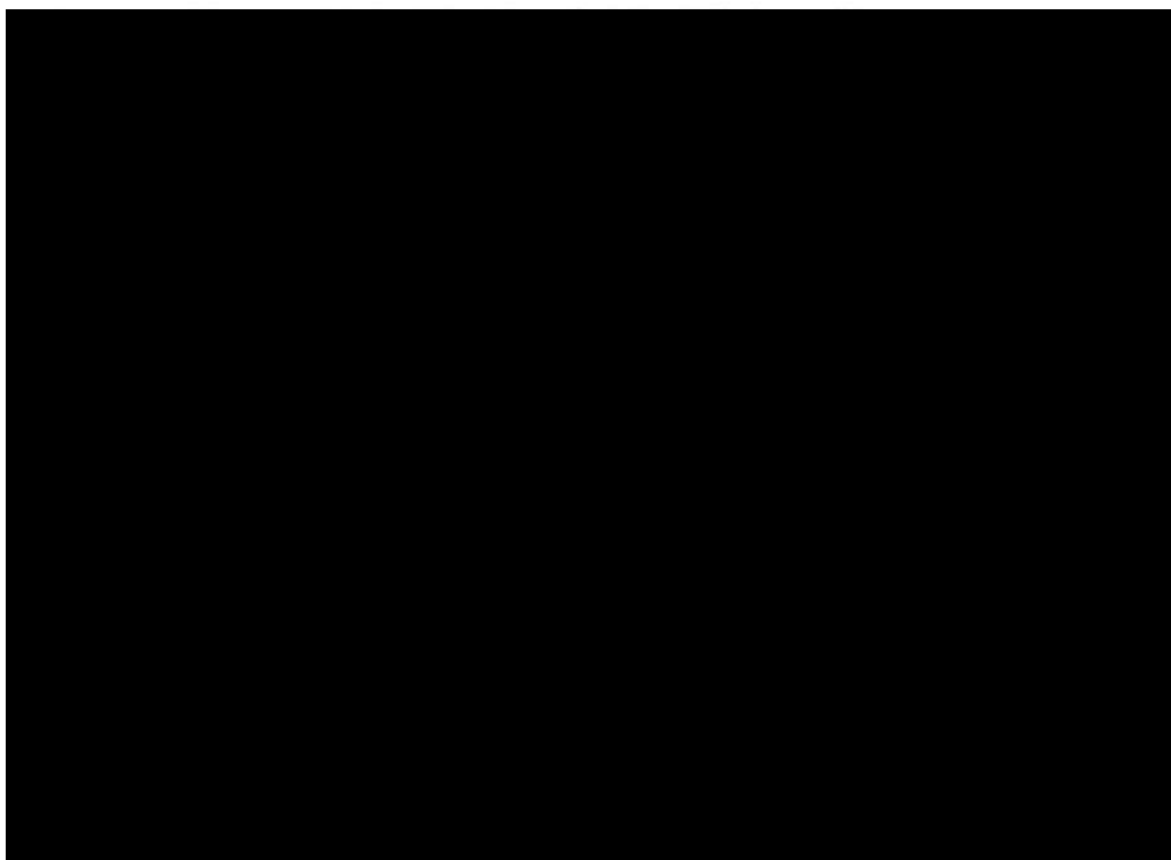
➤ LOTTO n. 5

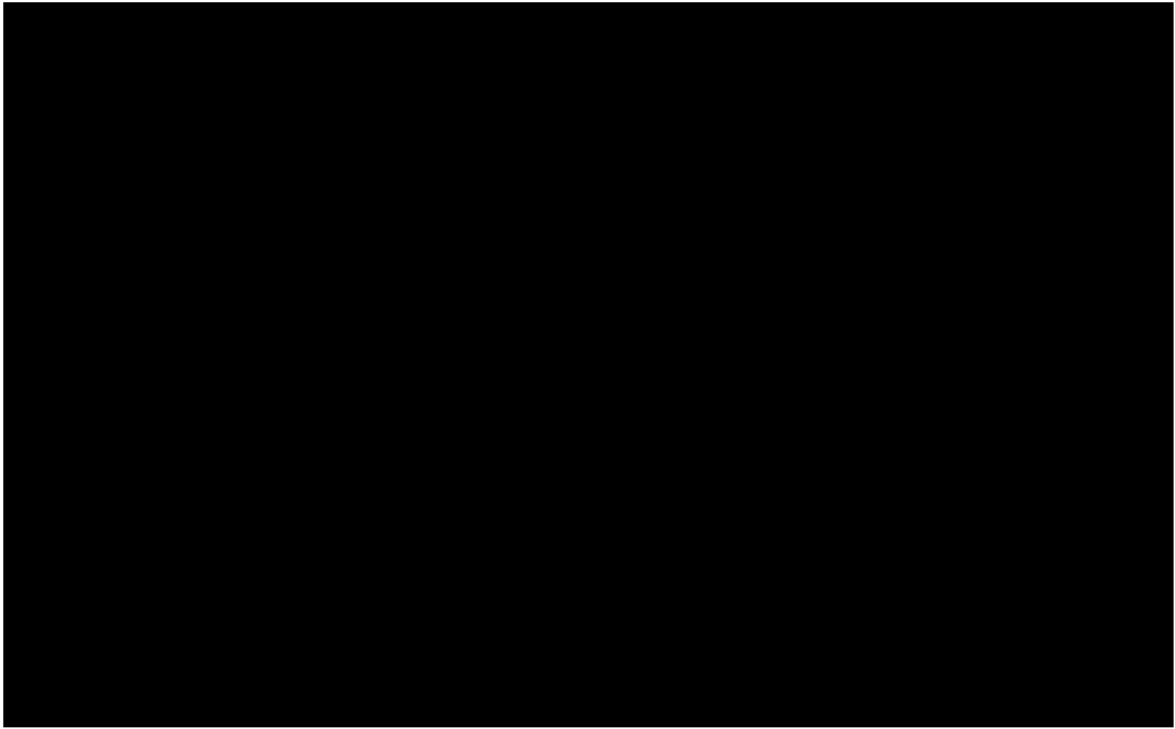




Usufrutto	
------------------	--

➤ **LOTTO n. 6**





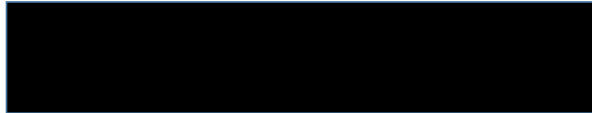
RIEPILOGO STIME

Proprietà BOSCA S.R.L. -

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO

LOTTO n. 1 € 505.000,00

LOTTO n. 2 € 168.000,00



Proprietà



RIEPILOGO VALORI DI MERCATO

LOTTO n. 4

LOTTO n. 5

Totale



Usufrutto

VALORE DI MERCATO

LOTTO n. 6

Totale

* * *

Lo scrivente con la presente relazione, redatta sulla base dei dati reperiti attraverso le indagini compiute, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 30 Marzo 2021

Il perito estimatore

arch. Stefano Barbazza



ALLEGATI

- A1) Visura camerale società SUCCESSORI ROMANO MAZZUCCO SNC
- A2) Atto "Scioglimento di società in nome collettivo" rep. 43925 del 23.07.2020
- A3) Visura camerale società BOSCA SRL
- A4) Estratto mappa catastale Lotto n. 1
- A5) Estratto mappa catastale Lotto n. 2
- A6) Estratto mappa catastale Lotto n. 3
- A7) Estratto mappa catastale Lotto n. 4
- A8) Estratto mappa catastale Lotto n. 5
- A9) Estratto mappa catastale Lotto n. 6
- B1) Visura catastale Lotto n. 1
- B2) Planimetria catastale Lotto n. 1
- B3) Visura catastale al Catasto Terreni Lotti n. 1 - 2 - 3



- B4) Visura catastale Lotto n. 2
- B5) Planimetria catastale Lotto n. 2
- B6) Visura catastale Lotto n. 3
- B7) Planimetria catastale Lotto n. 3
- B8) Visura catastale Lotto n. 4
- B9) Planimetria catastale Lotto n. 4
- B10) Visura catastale al Catasto Terreni Lotto n. 4
- B11) Visura catastale (abitazione) Lotto n. 5
- B12) Planimetria catastale Lotto n. 5
- B13) Visura catastale al Catasto Terreni Lotto n. 5
- B14) Visura catastale (terreno) Lotto n. 5
- B15) Visura catastale Lotto n. 6
- B16) Planimetria catastale Lotto n. 6
- B17) Visura catastale al Catasto Terreni Lotto n. 6
- C1) Documentazione edilizia Lotto n. 1
- C2-C3-C4) Documentazione edilizia Lotti n. 2 e 3
- C5) Elaborato grafico con evidenziata la consistenza Lotto n. 1
- C6) Elaborato grafico con evidenziata la consistenza Lotto n. 2
- C7) Elaborato grafico con evidenziata la consistenza Lotto n. 3
- D1) Stralcio P.R.G. Lotti n. 1 – n. 2 e n. 3
- D2) Stralcio P.R.G. Lotto n. 4
- D3) Stralcio P.R.G. e artt. 45 – 46 N.T.A. Lotto n. 5
- D4) Stralcio P.R.G. e art. 48 N.T.A. Lotto n. 6
- E1-E2-E3) Atti di provenienza Lotto n. 1
- E4) Atto di provenienza Lotti n. 2 e n. 3
- E5) Atto di provenienza Lotto n. 4
- E6) Denuncia di Successione Lotto n. 5
- E7) Atto di provenienza Lotto n. 6
- F1-F2-F3-F4) Ispezioni ipotecarie
- G1-G2-G3-G4-G5-G6) Quotazioni Immobiliari
- L1-L2-L3-L4-L5-L6-L7-L8) Annunci di immobili in vendita
- H1) Documentazione fotografica Lotto n. 1
- F2) Documentazione fotografica Lotto n. 2

F3) Documentazione fotografica Lotto n. 3

F4) Documentazione fotografica Lotto n. 4

F5) Documentazione fotografica Lotto n. 5

F6) Documentazione fotografica Lotto n. 6

Ufficio del Giudice di Pace di San Donà di Piave (VE)

VERBALE DI GIURAMENTO

N. CRON. 290/21

L'anno 2021 (duemilaventuno) questo giorno di martedì 30 (trenta) del mese di Marzo alle ore 11.00 (undici), nell'Ufficio del Giudice di Pace di cui sopra, dinanzi al sottoscritto funzionario è personalmente comparso l'Arch. Stefano Barbazza nato a San Donà di Piave (VE) il 27.11.1963 – Codice Fiscale BRB SFN 63S27 H823P – residente in San Donà di Piave, Via Del Molino 65A - documento di riconoscimento carta d'identità [redacted] rilasciato dal [redacted] il quale chiede di prestare giuramento per l'asseverazione dell'elaborato che precede.

Il sottoscritto funzionario

raccolta la richiesta e fatte le ammonizioni di rito, invita la persona comparsa sopra indicata a prestare giuramento che la stessa pronuncia, ripetendo la formula seguente: "Giuro di aver bene e fedelmente operato al solo fine di far conoscere la verità".

In fede.



IL CANCELLIERE

