

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

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

Perizia di stima immobiliare
Lotto n. 2

Perito Estimatore: **Geom. Francesco Gallo**
Codice Fiscale: **[REDACTED]**
Studio In: **Via Jesolo N. 30027 San Donà Di Piave**
Telefono: **[REDACTED]**
Email: **[REDACTED]**
Pec: **[REDACTED]**

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 eseguito;
- 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 49 – unità immobiliare ad uso industriale (D7), facente parte di un fabbricato più ampio, con area di pertinenza dove insiste un manufatto ad uso lavaggio.

Il compendio immobiliare risulta di proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di "fusione di società per incorporazione" del 07.11.2022 del notaio [REDACTED] n. di rep. [REDACTED]

LOTTO 2 – INDIVIADUAZIONE CATASTALE

Comune VENEZIA – fg 3 – mapp. 857 – sub 1 – piano T – cat. D/7 rendita € 7.870,00;

Comune VENEZIA – fg 3 – mapp. 858 – sub 1 – piano T – cat. C/2 – Cl.11 – cons. 33 mq – sup.cat. 49 mq - rendita 51,13.

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. 2

Il compendio immobiliare è costituito da una immobile ad uso industriale posto al piano terra di un edificio di piani due, gli spazi al piano primo sono di proprietà della Regione Veneto. Il complesso si presenta in discreto stato di manutenzione con struttura verticale mista in laterizio e cemento armato con solai in latero cemento. In posizione sud è ubicata una grande area scoperta di mq 1.270,00 parzialmente recintata con muro in blocchi di CLS a sud mentre a ovest (via f. Bandiera) con struttura verticale in calcestruzzo ed ampie vetrate in acciaio.

Su questa ampia area è collocato un lavaggio auto accatastato come magazzino.(fg 858/1)

L'edificio internamente è costituito sostanzialmente da due zone : lo showroom e la zona retrostante adibita a magazzino ed officina con locali di servizio come bagni, spogliatoi e ripostigli.

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.

La zona showroom a un'altezza di m 4.25 in questa zona vi sono depositi adibiti ad ufficio con altezza pari a m 2.60 mentre la zona officina ha una altezza di m. 4,80.

Il fabbricato principale presenta nella porzione ad uso officina la pavimentazione in cemento liscio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile, finestre in acciaio con vetro singolo, basculanti, impianto elettrico e impianto di riscaldamento a ventilconvettori, mentre nella porzione showroom e negli uffici la pavimentazione è in ceramica, con pareti intonacate e tinteggiate al civile, controsoffitti in cartongesso, serramenti in alluminio con vetro camera.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Al fine di verificare la conformità edilizia ho effettuato l'accesso agli atti presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia mentre per la verifica della conformità catastale ho estratto copia delle schede catastali dal catasto telematico.

Di seguito i titoli derivanti dall'accesso atti:

- Licenza Edilizia n. 774/67 nuova costruzione;
- Licenza Edilizia n. 133/68 variante per sopra elevazione;
- Licenza Edilizia n. 184/68 nuova costruzione locale autolavaggio;
- Condono edilizio n. 30825;
- Condono edilizio n. 30832;
- DIA n. 178544/17962/2000 del 12.12.2000;
- Agibilità n. di prot. 214970/2001;
- Permesso di Costruire n. 8430/13 (archiviata);
- 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 inteso come spostamento/eliminazione di pareti , creazione di servizi igienici in un magazzino zona nord e demolizione di soppalco zona nord. 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. Sono stati creati degli uffici nei

locali magazzino nell'area vendita ed il soppalco nella zona magazzino della officina è stato eliminato.

Considerando il mapp 858 sub 1 si evidenzia che è stato realizzato in posizione diversa da quanto autorizzato.

Per la regolarizzazione si prevede la spesa di euro 7.000,00 per la pratica in sanatoria edilizia e l'aggiornamento catastale mentre i lavori di regolarizzazione è prevista la somma di euro 3.000,00.

PER QUANTO SOPRA NON POSSO DICHIARARE LA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE PER GLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO n.2.

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. 2 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]
R.G. [REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di Venezia

Rep. [REDACTED] del 22/06/2023 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

v. **pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Trascrizione a Favore e Contro del 28/02/2024 – R.F. [REDACTED]

R.G. Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Venezia

Rep. [REDACTED] del 15/01/2024 – Atto Giudiziario – Sentenze di

Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale.

PRECISAZIONI SUI BENI RELATIVI AL LOTTO N.2

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 succeduti proprietari fino a superare il Ventennio antecedente la data odierna.

a) con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] di Venezia in data 31.3.2000 rep. n. [REDACTED] trascritto a Venezia il 13.4.2000 al n.r. [REDACTED], la signora [REDACTED] ha venduto alla società "[REDACTED]", codice fiscale [REDACTED] porzione del fabbricato ad uso artigianale e commerciale in Comune di Venezia, a Marghera, Via Fratelli Bandiera n.49, identificata al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 3 con il mappale 857/1+858/1, compreso quanto qui si descrive: "... nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione (mappale 873) ed in particolare dello scoperto comune, della cabina elettrica, della tettoia dalla quale si accede alla cabina elettrica, del locale adibito a pesa, del raccordo ferroviario";

b) con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] di Mestre in data 23.12.2004 rep. n. [REDACTED] trascritto a Venezia in data 11.1.2005 al n.r. [REDACTED], la società "[REDACTED]", suadetta, ha venduto alla società "[REDACTED]", codice fiscale [REDACTED] il suddetto mappale 857/1+858/1 e relative parti comuni;

c) con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 11.3.2015 rep. n. [REDACTED] trascritto a Venezia il 20.3.2015 al n.r. [REDACTED], la società "[REDACTED]" (già [REDACTED] suadetta) ha venduto detto mappale 857/1+858/1 e relative parti comuni

alla società [redacted] (subentrata nel contratto di leasing intestato alla società [redacted], già [redacted] [redacted] in forza dell'atto di scissione ricevuto dal notaio [redacted] di Mestre in data 20.12.2010 rep. n. [redacted] trascritto a Venezia il 13.1.2011 al n.ri [redacted].

d) con atto del notaio [redacted] 07.11.2022 Rep. N. [redacted] - trascritto il 10.11.2022 n.ri [redacted] si determina la fusione nella [redacted] nella [redacted] ora [redacted].

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 [redacted] ed aventi oggetto i seguenti immobili: Fg 3 mapp 857 sub 1 e mapp 858 sub 1.

12 Iscrizione contro del 25/08/2023, R.P. [redacted] R.G. [redacted] Pubblico Ufficiale Tribunale di Venezia Rep. [redacted] del 22/08/2023 (poteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo).

13 Trascrizione a Favore e Contro del 28/02/2024 – R.P. [redacted] R.G. Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Venezia Rep. [redacted] 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 € 2.000,00, 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 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.2 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 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;

STIMA IMMOBILI LOTTO N. 2

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.

MAPP.857 SUB 1

	SUP.LORDA	COEF	SUP.CO MM	
SHOWROOM	265.47	1.00	265.47	
UFFICIO	43.70	1.00	43.70	
AREE NON COMMERCIALI	995,30	0.50	497.65	
	TOT.SUP.PT			MQ 806.82
Area scoperta	1270	0.10	127	
	SUP.TOTAL E 857/1			MQ 933,82

MAPP.858 SUB 1

LAVAGGIO	30.00	0.50	15.00	
Area scoperta	165.00	0.10	16.5	
	TOT.SUP. 858/1			MQ 31.50
	TOT.SUP 857/1+858/1			MQ 965,32

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 riportato:

• **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:

$$\text{euro } 830 \quad \times \quad \text{mq } 965,32 = \text{€ } 801.215,60$$

ANALISI IMPIANTO ANTINCENDIO

VALUTAZIONI TECNICO/ECONOMICHE RIPRISTINO ATTIVITÀ

Al fine di eventuali nuovi insediamenti di attività uguali o comunque simili alle precedenti, per il ripristino delle precedenti accertate condizioni di sicurezza (in materia 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 € 2.500,00

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 sicurezza, ostacoli esterni ecc.) con conferimento in discarica autorizzata Spesa stimata € 4.000,00

4) Sbancamenti terreno, scavi in trincea, taglio cordone 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 sottotraccia 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) Collegamento diretto della nuova rete idranti alla rete acquedotto dell'azienda di distribuzione pubblica con interposizione di contatore combinato DN80 a bassa perdita di carico, comprensivo di opere idrauliche ed amministrative per il contratto di fornitura e per la corretta rimessa in servizio della quota parte di impianto insistente nell'attività in oggetto Spesa stimata € 7.500,00

7) Manutenzione ordinaria e straordinaria impianto fisso antincendio (controlli giunzioni, prova di tenuta a pressione, collaudo strumentale ecc.) Spesa stimata € 6.000,00

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 ecc.), prova a tenuta di pressione della linea del gas e richiesta di riapertura contatore da parte dell'azienda erogatrice Spesa stimata € 2.300,00

9) Ripristino pratica di prevenzione Incendi con valutazione progetto fino al deposito della SCIA antincendio per attività di categoria A e B, comprensiva di tutte le documentazioni tecniche obbligatorie (asseverazioni, certificazioni strutturali ecc..) Spesa stimata € 4.500,00

Tot. spesa parziale stimata ripristino attività riconducibile al civico 49/A di Via F.lli Bandiera: € 37.300,00.

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

Il valore complessivo del lotto n. 2 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 857 sub 1 e mapp 858 sub 1	€	801.215,60
Cancellazione formalità	€	2.000,00
Regolarizzazione sanatoria/catasto	€	7.000,00
Regolarizzazione lavori	€	3.000,00
adeguamento per antincendio	€	37.300,00
valore lotto n. 1	€	751.915,60,00

Arrotondato € 752.000,00

(settecentocinquantaduemila virgola zerozero)

RISPOSTA AL PUNTO OTTTAVO 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.

APE relativo al lotto 2 risulta scaduto - Elaborazione di attestato di prestazione energetica per edificio ad uso commerciale e artigianale/industriale. € 550,00

RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO

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.

LOTTO N. 2 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:

LOTTO	N.2	UNICO
DIRITTO REALE STAGGITO		PROPRIETA'
QUOTA		1/1
IDENTIFICATIVO CATASTALE		FG.3 mapp 857/1 e mapp 858/1
VALORE ATTRIBUITO		EURO 752.000,00

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

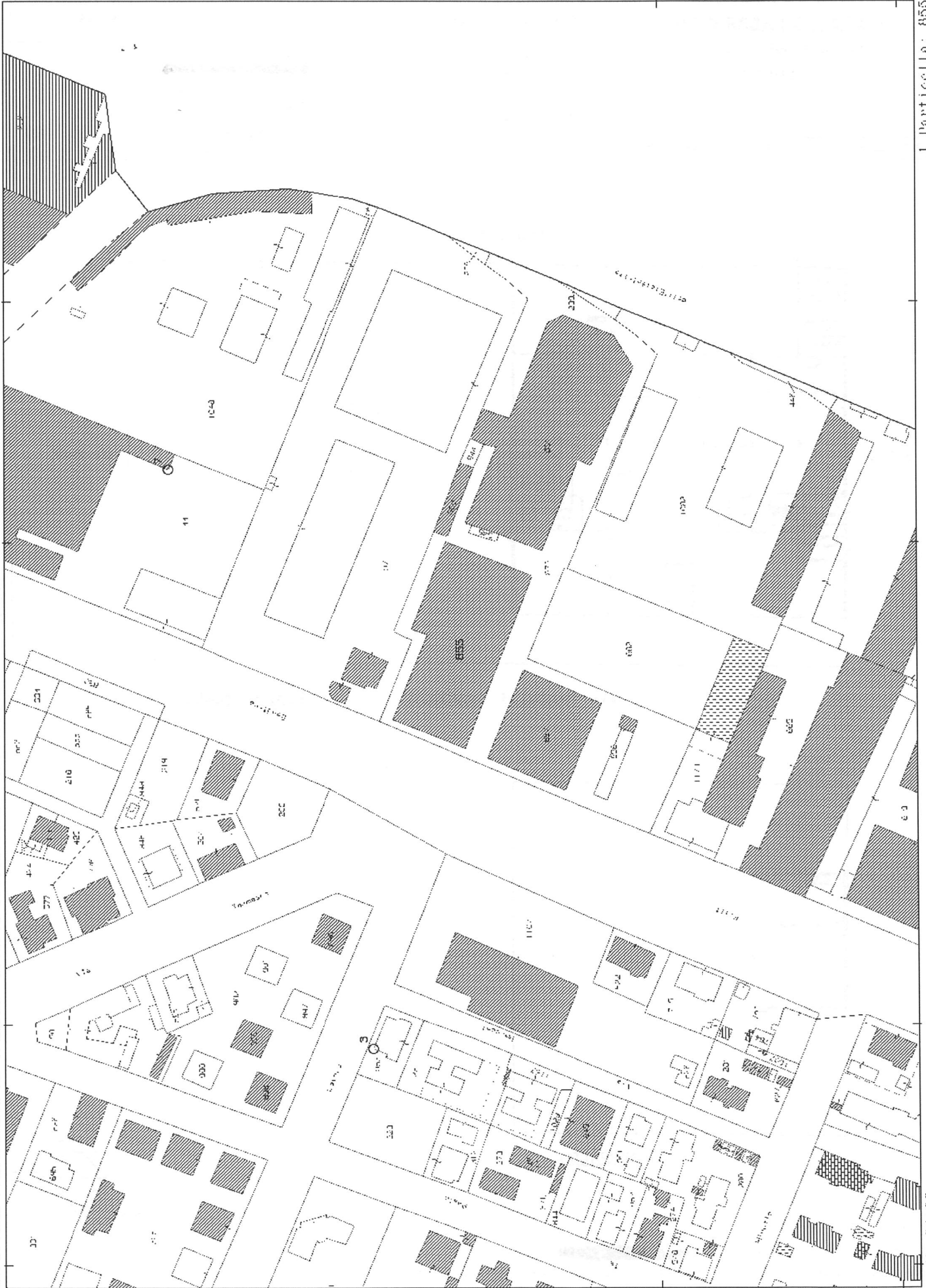
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

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

Perizia di stima immobiliare
Allegati lotto n. 2

Punto Estimatore : Genova Francesco Gallo
Codice Fiscale : [REDACTED]
Studio In : Via Jacopo [REDACTED] 30027 San Donà Di Piave
Telefono : [REDACTED]
Email : [REDACTED]
Pec : [REDACTED]



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0285146 del 21/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia

Via Fratelli Bandiera

civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione: 99

Foglio: 3

Particella: 857

Subalterno: 3

Compilata da:

Incaricato all'atto:
Geometra

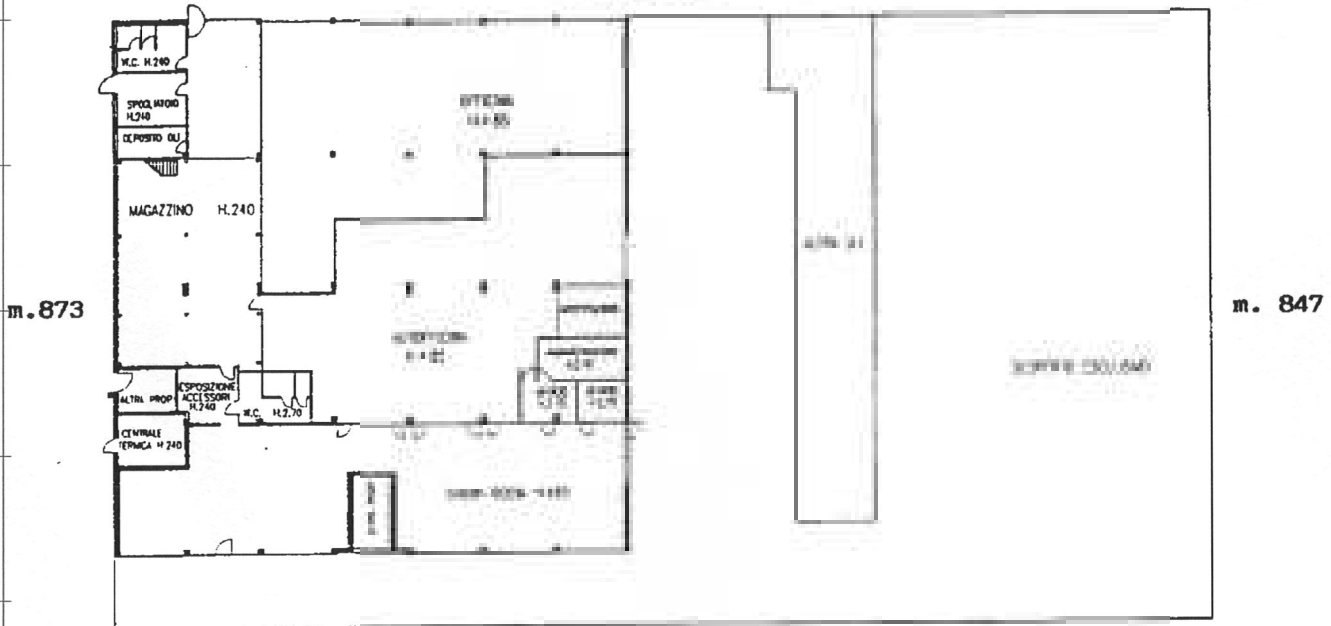
Fase: **VISUALI**

N. 752

Scheda n. 1

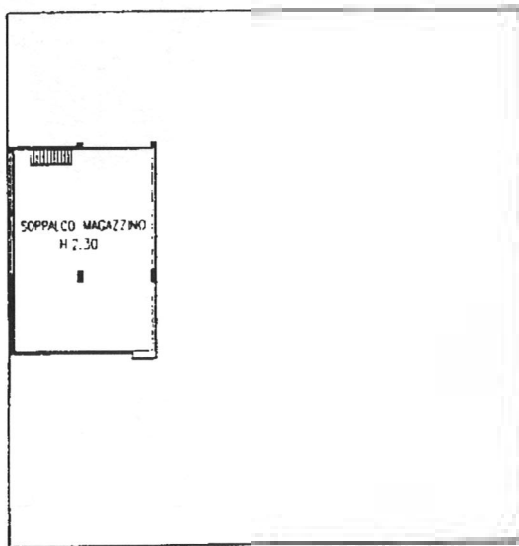
Scala 1:500

napp. 873

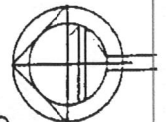


Via Fratelli Bandiera

PIANO TERRA



SOPPALCO



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2024 - n. T345186 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0146817 del 11/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia

Via Fratelli Bandiera (mestre)

civ. 49

Identificativi Catastali:

Versione: VE
Foglio: 8
Particella: 858
Subalterno: 1

Compilata da:

[REDACTED]
Inviata all'atto:
Geometri

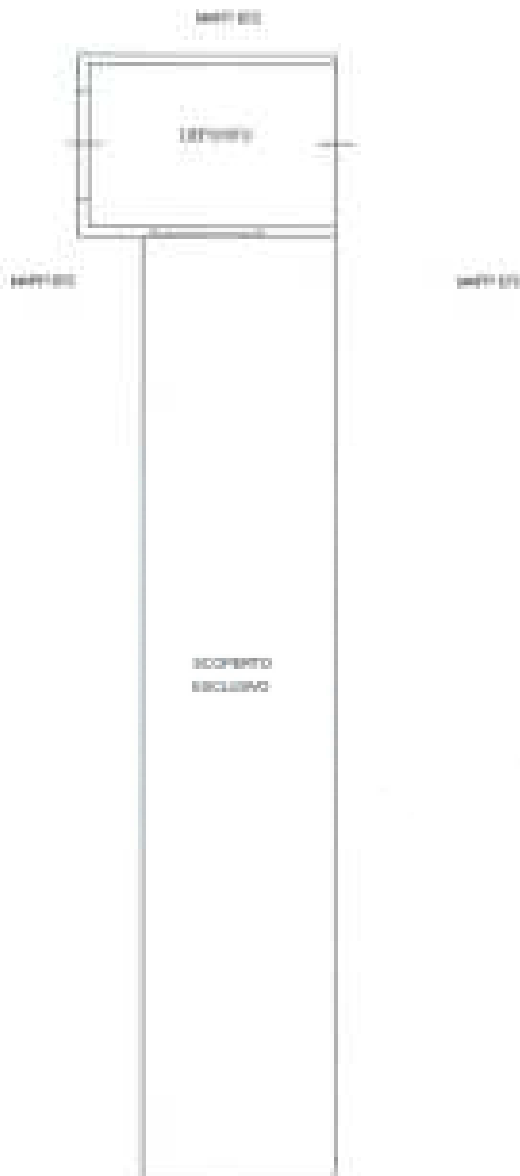
Foto Venezia

N. 1783

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H 4.03



VIA FRATELLI BANDIERA

Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2024 - n. T345189 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2024 - Comune di VENEZIA(L.736) - < Foglio 3 - Particella 858 - Subalterno 1 >
VIA FRATELLI BANDIERA n. 49 Piano T

