

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Prima Civile – Gruppo Fallimentare

Fallimento n. 122/2019

Giudice Delegato **Dott.ssa Martina GASPARINI**

Curatore Fallimentare **Dott. Maurizio NARDON**

Stima immobiliare – Perizia n. 6
Bene in Comune di Venezia a Mestre – Via Giustizia n. 25/27

per la determinazione del più probabile valore commerciale all'attualità di un complesso edilizio con scoperto esclusivo, a uso commerciale e artigianale, con superficie coperta di circa 3.022 mq, edificato su un terreno di 5.255 mq catastali, adibito a concessionaria auto e officina, in Comune di Venezia, a Mestre, in Via Giustizia n. 25/27, a confine, su due lati, con la linea ferroviaria della Stazione di Mestre.



Vista dell'immobile da Via Giustizia

19 Novembre 2021

Architetto Stefano Barbazza

Indice degli argomenti

1.	GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA.....	Pg	03
2.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE.....	Pg	03
3.	SUDDIVISIONE IN LOTTI	Pg	03
4.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg	03
5.	CONFINI.....	Pg	04
6.	REGOLARITÀ EDILIZIA / URBANISTICA.....	Pg	04
7.	STATO DI POSSESSO.....	Pg	11
8.	ATTI NOTARILI	Pg	11
9.	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	Pg	13
10.	DESCRIZIONE DEL BENE.....	Pg	15
11.	CONSISTENZA DEL BENE.....	Pg	19
12.	CRITERI DI STIMA.....	Pg	20
13.	GIUDIZIO DI STIMA.....	Pg	24

PREMESSA

- In data 4 Novembre 2019 il Curatore Fallimentare Dott. Maurizio Nardon di Venezia ha presentato istanza al Signor Giudice Delegato Dott.ssa Gabriella Zanon del Tribunale di Venezia con la richiesta di essere autorizzato a nominare stimatore dei beni immobili di cui alla procedura fallimentare in epigrafe, l'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.

- In data 06 Novembre 2019 il Signor Giudice Delegato Dott.ssa Gabriella Zanon autorizzava tale richiesta.

- In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito l'accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia; ha richiesto le visure presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali - Servizi di Pubblicità Immobiliare e ha compiuto sopralluoghi allo scopo di esaminare l'immobile in oggetto.

- In base agli accertamenti realizzati, il Consulente ha redatto la presente relazione.

1) GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA

[REDACTED], – con sede legale in Venezia (VE), Via Fradeletto 29/B/3 - c.a.p. 30173 - Mestre (VE) - Codice fiscale: 00185390275 - Partita Iva: 02175900279 - Tipo società: Società a Responsabilità Limitata. Procedure in corso: Fallimento.

In allegato **A1** si riporta la visura storica camerale

2) INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Si tratta di un fabbricato cielo/terra a uso commerciale e artigianale con superficie coperta di circa 3.022 mq, edificato su un terreno di 5.255 mq, adibito a concessionaria auto e officina, in Comune di Venezia, a Mestre, in Via Giustizia n. 25/27, a confine, su due lati, con la linea ferroviaria in prossimità della Stazione di Mestre. In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 192 sul quale insiste l'immobile in esame; in allegato **A3** la vista aerea con indicato il fabbricato in oggetto.

3) SUDDIVISIONE IN LOTTI

Per le caratteristiche funzionali dell'immobile, la sua configurazione e la consistenza, si forma un lotto unico per la vendita.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizi Catastali, gli immobili sono così identificati:

Catasto Fabbricati –

Comune di **Venezia** (Codice: L736E) – **Via Giustizia n. 25 e n. 27.**

Intestazione Catastale:

[REDACTED]
Proprietà per 1/1

Foglio 138 – Mappale 192 – zona censuaria 9, Categoria D/8, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Piano Terra, Rendita Catastale Euro 17.517,68; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 07.10.1983 prot. n. 2153.

Si evidenzia che non risulta depositato alcun Elaborato Planimetrico presso il Catasto.

Al Catasto Terreni il Mappale 192 risulta Ente Urbano di mq 5.255, si veda in allegato **B3** la visura catastale.

Lo scrivente segnala che non sussiste la conformità catastale, perché l'ultima planimetria depositata in Catasto (in data 07.10.1983) non è stata aggiornata in seguito alle variazioni autorizzate con le varie pratiche edilizie; inoltre sono emerse difformità, evidenziate nel Capitolo 6 della presente relazione relativo alla "Conformità edilizia".

5) CONFINI

Con riferimento all'estratto mappa catastale, il bene è censito catastalmente con il Mappale 192 e confina a:

- Nord con Via Giustizia;
- Est con il Mappale 1681;
- Sud con ferrovia;
- Ovest con ferrovia.

6) REGOLARITÀ EDILIZIA / DESTINAZIONE URBANISTICA

Regolarità Edilizia

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1) Licenza Edilizia n. 417 autorizzata in data 29/05/1964, prot. n. 9613 per la nuova costruzione di un fabbricato a uso officina riparazioni e uffici, si veda allegato **C1**;

- 2) Licenza Edilizia n. 937 autorizzata in data 20/01/1965, prot. n. 25959 per la costruzione di un fabbricato a uso officina auto e uffici, si veda allegato **C2**;
- 3) Concessione in Sanatoria presentata in data 28/03/1986 e rilasciata in data 19/05/1987 con prot. n. 8/18201/12244 e prot. n. 8/34498//20958, si veda all. **C3**;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 22/01/1999 con prot. gen. n. 97/151038 e prot. n. 97/12657 per variazione del distributivo, realizzazione pensilina e recinzione sul confine Est, si veda allegato **C4**;
- 5) Denuncia Inizio Attività Edilizia (1^ DIA) n. 12637/97, prot. 97.ME.151067 in data 24/10/1997 del 13/03/2008 prot. n. 15533 per demolizione di pareti divisorie interne, manutenzioni straordinarie e modifiche agli impianti, si veda allegato **C5**;
- 6) Denuncia Inizio Attività Edilizia (2^ DIA) n. 793/98, prot. 9724 del 21/01/1998 per modifiche interne, modifica agli impianti e manutenzioni ordinarie, si veda allegato **C6**;
- 7) Denuncia Inizio Attività Edilizia (3^ DIA) n. 8468/98, prot. 98.ME.085779 in data 02/07/1998 per modifiche interne, modifica agli impianti e manutenzioni ordinarie, si veda allegato **C7**;
- 8) Denuncia Inizio Attività Edilizia (4^ DIA) n. 11256/98, prot. 98.ME.115084 in data 11/09/1998 per installazione di impianto di lavaggio auto all'interno dell'edificio, si veda allegato **C8**;
- 9) Autorizzazione Edilizia n. 2120/99 del 01/03/1999 prot. gen. n. 99/23092 per esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento alla normativa prevenzione incendi e diverso distributivo interno, si veda allegato **C9**;
- 10) Variante Autorizzazione Edilizia n. 3994/2000 del 12/04/2000 prot. gen. n. 2000/43090; manutenzione straordinaria per variante in corso lavori all'autorizzazione edilizia n. 2120/99, si veda allegato **C10**;
- 11) Dichiarazione di Agibilità rilasciata in data 02/03/2001 con prot. n. 185435/2000; si segnala la seguente prescrizione: *“La porzione di fabbricato –*

esposizione – sita all'interno del capannone, dovrà essere adibita ad attività con presenza saltuaria di addetti per insufficienti superfici aeranti"; si veda all. **C11**;

12) Rimborsio oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in data 25/05/2011 con prot. gen. 2011/222078 relativi alla rinuncia della ristrutturazione e ampliamento del fabbricato di cui al Provvedimento Unico prat. 2005/103057/PG rilasciato in data 09/02/2006, si veda allegato **C12**;

13) Denuncia Inizio Attività Edilizia (5[^] DIA) in data 06/07/2011 prot. PG/2011/283684 per demolizione parziale di fabbricato ad uso commerciale con modifiche interne, si veda allegato **C13**.

Conformità Edilizia

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

A) nella zona accettazione / spogliatoio / attesa è stato modificato il layout funzionale interno dei vani, variando la distribuzione con nuove pareti divisorie, aggiungendo altri servizi igienici, uno spogliatoio e tre box con pareti attrezzate in metallo e vetro adibite a spazi vendite e archivio;

B) il capannone adibito a magazzino ricambi è stato frazionato in due zone con una parete divisoria a circa metà del vano; nella porzione adiacente al salone esposizione auto ci sono i tre box con pareti attrezzate in metallo e vetro; la restante porzione, comunicante con l'officina, è adibita a magazzino ricambi, dove è installata una struttura metallica con scaffalature e un piano soppalcato raggiungibile con una scala integrata nella struttura portante; ci sono inoltre due piccoli locali costruiti con pareti in cartongesso adibiti ad archivio;

C) nel salone esposizione auto c'è una piccola stanza in adiacenza al vano scala, che è presente nella tavola comparativa (Tavola n. 5 della D.I.A. del 2011), ma non è riportato nella Tav. n. 3 di progetto: si ritiene pertanto che si tratti di una svista e non di una difformità;

D) nella zona lavaggio è stato costruito un soppalco per deposito pneumatici accessibile con scala metallica integrata nella struttura.

Lo scrivente pertanto segnala che non sussiste la conformità edilizia.

Le difformità sopra descritte sono sanabili previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, i cui costi, a carico dell'aggiudicatario, sono stati considerati nella presente stima.

Si precisa che la redazione del Certificato Energetico (A.P.E.) e la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), saranno a carico dell'aggiudicatario del bene.

Destinazione Urbanistica

L'immobile è classificato dallo strumento urbanistico vigente in Zona Omogenea di tipo D di cui all'**Art. 32** delle Norme Tecniche di Attuazione:

Sottozona D4 - Attrezzature economiche varie

32.1 Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D.4a sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B,C,D dell'art.8 delle N.T.G.A. nonché le destinazioni di cui alle lett.E1 ed E2 alle condizioni di cui al successivo art.32.2; sono inoltre ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 200 mq., nella misura di uno per ogni unità produttiva.

b) per gli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art.7 delle N.T.G.A.;

c) per gli interventi di nuova edificazione, nuova costruzione in ampliamento o in sopralzo valgono i seguenti indici:

- Uf: 0,6 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alla lett. B dell'art.8 delle N.T.G.A.

- Uf: 1,0 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alle lett. C, D, E1 e E2 dell'art.8 delle N.T.G.A.;

- H max: 45,0 ml. Altezze superiori potranno essere previste tramite approvazione di PUA.

- Ds: 7,50 ml

- Dc: 0,0 o 5,0 ml

- Df: 0,0 o 10,0 ml

d) Per gli interventi di nuova edificazione, nuova costruzione in ampliamento o in sopralzo e cambio di destinazione d'uso dovranno essere reperiti i seguenti standard pubblici o di uso pubblico :

d.1 - per le destinazioni di cui alle lettere B e D2 dell'art. 8 delle N.T.G.A.:

- 5% della Sf a parcheggio;

- 5% della Sf a verde con alberature di alto fusto

d.2 - per le destinazioni di cui alle lettere C, D1, E1 e E2 dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto d.1:

- 0,40 mq/mq della Sp a parcheggio;

- 0,40 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto.

a) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, nuova costruzione in ampliamento o in sopralzo o ricostruzione elevati a 5,0 mq per ogni posto letto per le strutture ricettivo alberghiere e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) Nella zona D4.a sita in località via Mutinelli, i singoli interventi edilizi dovranno escludere l'insediamento o il mantenimento di attività di autotrasporto e dei relativi servizi.

c) Nella zona D4.a "Officine aeronavali" le destinazioni d'uso ammesse saranno limitate a quelle indicate alla lett. B dell'art. 8 delle NTGA.

Destinazioni d'uso

Articolo 8 - delle Norme Tecniche di Attuazione:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle lettere B,C,D nonché le destinazioni di cui alle lett. E1 ed E2

8.1 Le N.T.S.A. individuano - utilizzando le espressioni di cui al successivo

comma le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano eventuali disposizioni transitorie in ordine alle destinazioni d'uso in atto (e, cioè, già insediate ed attive nel momento dell'adozione della nuova disciplina speciale) ma diverse da quelle consentite. Le destinazioni d'uso consentite possono essere individuate dalle N.T.S.A. con riferimento ad una o più delle categorie di cui al successivo comma od anche con riferimento a singole sottocategorie; nel primo caso, s'intendono consentite tutte le destinazioni d'uso della categoria, mentre, nel secondo caso, le destinazioni d'uso delle altre sottocategorie s'intendono escluse. Le funzioni non specificamente nominate nel successivo comma sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell'ordine: comunale, regionale, nazionale, provinciale) o, in mancanza, utilizzando il criterio dell'analogia.

8.2 Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

A Residenza: A1 alloggi (o abitazioni);

A2 residenze collettive (collegi, pensionati, conventi, ecc.);

A3 funzioni complementari alla residenza:

attività produttive, escluse quelle inquinanti e/o rumorose che contrastino con il contesto residenziale (quali officine meccaniche in genere, falegnamerie, depositi di materiali edili o industriali, attività di autotrasporto), attività direzionali, servizi alle persone, comprensive delle attività commerciali quali esercizi di vicinato, fino a 250 mq. di superficie di vendita, e medie strutture di vendita, anche in forma di medio centro commerciale, aventi superficie di vendita non superiore a 1.500 mq., secondo le definizioni della L.R. 50/2012 e ss.mm.ii., attrezzature collettive.

B Attività produttive: industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di

riparazione veicoli;

C Attività direzionali: credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca;

*D Servizi alle persone: D1 commercio al minuto, pubblici esercizi
D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione,*

E Strutture ricettive: (definite secondo le norme speciali vigenti in materia)

E1 alberghi, pensioni

8.3 *Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche o simili, sono sempre ammesse anche in deroga alle prescrizioni di zona di cui al presente titolo terzo. E' altresì sempre ammesso la realizzazione di opere pubbliche relative alle reti nel sottosuolo per l'erogazione di servizi.*

8.4 *Ai fini della classificazione di cui al precedente comma, non assumono rilevanza e sono perciò assimilati alla destinazione principale, le attività connesse e complementari funzionalmente e strutturalmente dedicate al servizio di un unico insediamento avente altra destinazione, (quali per esempio: l'abitazione del custode, gli uffici di servizio, le mense, gli spacci, gli ambulatori etc.). Ancora ai fini della suddetta classificazione non assumono rilevanza e sono, quindi, sempre ammissibili, salvo specifici divieti nelle N.T.S.A., a) le condutture, in sottosuolo, dei servizi a rete; b) le strutture non residenziali di modeste dimensioni al servizio di opere o di impianti pubblici.*

8.5 *La modificazione della destinazione d'uso in atto é sempre ammessa allorquando ad una destinazione d'uso non consentita se ne sostituisca una consentita anche se riferita ad una Sp superiore ai limiti fissati dalla lett. A del precedente art. 8.2.. La destinazione d'uso in atto si rileva, nell'ordine: a) dalle licenze edilizie, dalle autorizzazioni, dalle concessioni edilizie, dai permessi di*

costruire o denuncia di inizio attività, da altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi; b) dal certificato di abitabilità o di agibilità; c) dalle risultanze catastali.

In allegato **D1** si riportano lo stralcio del Piano degli Interventi e gli Articoli 8 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione.

7) STATO DI POSSESSO

L'immobile in esame risulta affittato alla società [REDACTED] (codice fiscale 00537440273) con sede in Venezia (VE), Via Giustizia n. 25/27, in forza di contratto di locazione sottoscritto con la società [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale 00185390275, con sede in Venezia (VE), Via A. Fradeletto n. 29/B. Si precisa che il sopra citato contratto di locazione è stato rinegoziato dal Curatore Dott. Maurizio Nardon con riduzione del canone di affitto, fissando tra le parti il nuovo importo di euro 3.500,00 mensili.

8) ATTI DI PROVENIENZA

A) Modifiche alla denominazione della società ora fallita

Si sottolinea che la società [REDACTED] è stata soggetta a modificazioni della denominazione sociale e cambi di sede legale di cui si riportano gli atti seguenti:

* **Atto rep. n. 118114 racc. n. 5162 datato 31.12.1973** del Notaio Carlo Busi di Padova, trascritto a Venezia in data 30.01.1974 ai nn. R.G. 2812 e R.P. 2651, si veda in allegato **E1** la copia della Nota di Trascrizione.

* **Atto rep. n. 41245 datato 29.04.1985** del Notaio Fabrizio Pietrantoni di Padova (PD), trascritto a Venezia in data 08.06.1987 ai nn. R.G. 11559 e R.P. 8549, con il quale la società “[REDACTED] c.” ha trasferito la sede sociale da Venezia-Mestre, Via Piave n. 172, a Padova in Corso Milano n. 71, si veda in allegato **E2** la Nota di Trascrizione.

Si evidenzia che nel suddetto atto vengono riportati gli identificativi catastali di alcuni immobili, compreso quello oggetto della presente relazione.

*** Atto rep. n. 45754 datato 15.12.1986 e Atto rep. n. 45745 racc. 5486 datato 15.12.1986.** entrambi del Notaio Fabrizio Pietrantoni di Padova (PD), il primo trascritto a Venezia in data 08.06.1987 ai nn. R.G. 11560 e R.P. 8550, il secondo registrato a Padova il 22.12.1986 al n. 16857, con i quali è stata trasformata la società “[REDACTED]” in società a responsabilità limitata ed è stato operato il trasferimento della sede sociale della società da Padova, Via Milano n. 71, a Venezia-Mestre, Via Piave n. 172, si vedano in allegato **E3** la Nota di Trascrizione del rep. n. 45754 e la copia dell’atto notarile rep. n. 45745.

Si evidenzia che nel suddetto atto vengono riportati gli identificativi catastali di alcuni immobili, compreso quello oggetto della presente relazione.

*** Atto rep. n. 22708 datato 03.09.1991** del Notaio Guglielmo Labonia di Venezia, registrato a Venezia il 20.09.1991 al n. 2638 e trascritto a Venezia in data 15.04.1997 ai nn. R.G. 9822 e R.P. 6974, con il quale è stata modificata la denominazione sociale da “[REDACTED]” e inoltre è stata trasferita la sede legale da Venezia-Mestre, Via Piave n. 172 a Venezia-Mestre, Via Ca’ Marcello n. 77, si veda in allegato **E4** la Nota di Trascrizione.

Nel suddetto atto viene precisato che la società è titolare dell’immobile sito in Comune di Venezia, Via Giustizia n. 27, identificato al N.C.E.U., Foglio 17 (ora 138), Mappali 1060 – 192 – 193 – 194 (ora Mappale 192), oggetto della presente relazione.

Si evidenzia che in tale atto non vengono citati altri immobili.

*** Atto rep. n. 53662 datato 14.03.1995** del Notaio Alessandro Caputo di Chioggia (VE), registrato a Chioggia il 27.03.1995 al n. 212 e trascritto a Venezia in data 15.04.1997 ai nn. R.G. 9823 e R.P. 6975, con il quale la società “[REDACTED]” ha trasferito la sede legale da Venezia-Mestre, Via Ca’ Marcello n. 77 a Venezia-Mestre, Piazzale Leonardo da Vinci n. 8/E/4, si veda in

allegato **E5** la Nota di Trascrizione.

Nel suddetto atto viene precisato che la società è titolare dell'immobile sito in Comune di Venezia, Via Giustizia n. 27, identificato al N.C.E.U., Foglio 17 (ora 138), Mappali 1060 – 192 – 193 – 194 (ora Mappale 192), oggetto della presente relazione.

Si evidenzia che in tale atto non vengono citati altri immobili.

B) Provenienza

Con Atto rep. n. 118114 datato 31.12.1973 del Notaio Carlo Busi di Padova, trascritto a Venezia in data 30.01.1974 ai nn. R.G. 2812 e R.P. 2651, i Signori [REDACTED] a [REDACTED], i quali da oltre il ventennio risultano proprietari del terreno identificato al Foglio 17 (ora 138), Mappali 192 – 193 – 194 e 1060 (ora Mappale 192), regolarizzarono la società [REDACTED] facendo assumere alla stessa la ragione sociale di [REDACTED], conferendo nella medesima società il terreno sopra riportato terreno.

* * *

Lo scrivente ritiene utile che la procedura fallimentare acquisisca una Relazione Notarile.

9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso l' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha potuto riscontrare quanto segue:

ISCRIZIONI

- **In data 06.05.1997 ai nn. R.G. 11008 e R.P. 1824 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Lire 3.982.500.000 (Capitale Lire 2.250.000.000; Interessi Lire 1.282.500.000; Spese Lire 450.000.000), derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, Atto Notarile Pubblico rep. 8616 datato 02.05.1997 del Notaio Alberto Gasparotti, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma (RM), Codice Fiscale 00651990582, contro la società [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai beni oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

A margine della sopra citata Iscrizione, viene riportata l'**Annotazione** presentata **in data 13.06.1997 ai nn. R.G. 14073 e R.P. 1782**, quale Quietanza e conferma, Atto Notarile Pubblico rep. 8681 datato 30.05.1997 del Notaio Alberto Gasparotti, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. – con sede a Roma (RM) - Codice Fiscale 00651990582, contro [REDACTED]

In allegato **F1** si riportano la Nota di Iscrizione e la relativa Annotazione.

Si evidenzia che i sopra citati identificativi catastali, sono stati successivamente soppressi e fusi ad altri, originando / variando l'attuale Mappale 192.

Si segnala che la sopra citata Iscrizione, essendo datata anno 1997, potrebbe non essere da considerare.

- In data 04.12.2009 ai nn. R.G. 41754 e R.P. 9305 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di Euro 4.700.000,00 (Capitale Euro 2.350.000,00; Interessi Euro 1.128.000,00; Spese Euro 1.222.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento, Atto Notarile Pubblico rep. n. 24514/13025 datato 02.12.2009 del Notaio Alberto Gasparotti di Mestre Venezia, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma (RM), Codice Fiscale 09339391006, contro [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca e contro [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

A margine della sopra citata Iscrizione, viene riportata l'**Annotazione** presentata **in data 12.01.2010 ai nn. R.G. 996 e R.P. 174**, quale Erogazione a Saldo, Atto Notarile Pubblico rep. n. 24603/13099 datato 18.12.2009 del Notaio Alberto Gasparotti di Mestre Venezia, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma (RM), Codice Fiscale 09339391006, contro [REDACTED]

[REDACTED] In allegato **F2** si riportano la Nota di

Iscrizione e la relativa Annotazione.

- **In data 17.07.2018 ai nn. R.G. 24374 e R.P. 4316 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 80.000,00 (Capitale Euro 47.909,40), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario rep. n. 1708 datato 16.06.2018 del Tribunale di Venezia, a favore della società IRONTECH S.R.L. con sede a Milano (MI), Codice Fiscale 06618770967, contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **F3** si riporta la Nota di Iscrizione.

TRASCRIZIONI

- **In data 12.11.2019 ai nn. R.G. 37531 e R.P. 25898 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento**, Atto Giudiziario rep. n. 110 datato 12.09.2019 del Tribunale di Venezia, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **F4** si riporta la Nota di Trascrizione.

* * *

Riguardo le ispezioni sopra riportate, lo scrivente ritiene utile l'acquisizione di una Relazione Notarile.

Si precisa che le spese e gli oneri per le cancellazioni o restrizioni delle formalità pregiudizievoli dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario del bene.

10) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un complesso edilizio con destinazione artigianale e commerciale adibito a concessionaria auto con officina, magazzino ricambi e salone esposizione auto, di circa mq 3.022 di superficie lorda coperta, edificato su un'area di circa mq 5.255 (superficie catastale), confinante su due lati con la ferrovia, e fronte strada su Via Giustizia n. 25/27, in Comune di Venezia, a Mestre in posizione semi-centrale, ubicato a circa 500 metri dallo svincolo della tangenziale

di Mestre.

L'immobile è compreso nel perimetro della municipalità di Mestre-Carpenedo, in posizione poco funzionale, poiché, in seguito alla modifica della viabilità causata dalla chiusura del passaggio a livello adiacente alla Stazione Ferroviaria di Mestre, di fatto il tratto di strada (Via Giustizia) prospiciente il bene in esame è diventato una via cieca con la conseguente diminuzione di visibilità dell'immobile stesso. Si evidenzia inoltre che il complesso edilizio confina su due lati con la ferrovia e in particolare, lungo il confine Nord-Ovest, su via Giustizia, è presente un passaggio a livello che rappresenta comunque un ostacolo alla viabilità ordinaria della zona.

L'ambito in cui è inserito il fabbricato in oggetto è caratterizzato da insediamenti artigianali e commerciali edificati prevalentemente negli anni '60, i quali, per la maggior parte, conservano le caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione; la viabilità è ridotta e la disponibilità di parcheggi è scarsa. Buona invece è l'accessibilità alle vie autostradali con l'ingresso alla tangenziale di Mestre a circa 500 metri.

Complessivamente si può definire scarsa la posizione dell'immobile, in considerazione della destinazione d'uso e della collocazione, che lo rende non facilmente raggiungibile.

Attualmente il bene è utilizzato dalla società [REDACTED] come rivendita di auto nuove e usate multi marca, con annessa officina per riparazione autoveicoli.

In termini funzionali l'immobile si compone di due porzioni: la prima a destinazione commerciale, composta dal salone fronte strada (Via Giustizia) adibita a esposizione auto di circa 629 mq; la seconda, a destinazione artigianale, comprendente officina, magazzino ricambi, lavaggio, consegna auto e diversi spazi accessori, di circa 2.393 mq complessivi. Entrambi i corpi di fabbrica presentano pianta rettangolare e distribuzione spaziale interna di tipo openspace, ad eccezione di alcuni locali accessori, ricavati all'interno dell'area produttiva e

utilizzati per funzioni amministrative complementari.

Dalla documentazione edilizia si è riscontrato che l'immobile è stato edificato nel 1965 come officina auto e uffici, con struttura portante (fondazioni, pilastri, architravi, cordoli e pensiline) in cemento armato, solai e volte di copertura in latero-cemento armato, queste ultime dotate di tiranti in acciaio con rivestimento per protezione da incendi; tamponamenti perimetrali esterni con muratura di mattoni pieni o bimattoni, divisori interni in mattoni forati (da cm 13 o 8).

Il fabbricato presenta una tecnologia costruttiva parzialmente obsoleta, soprattutto nella porzione a uso produttivo-artigianale, dove la struttura portante in telaio di cemento armato gettato in opera e la copertura a volta con tiranti in acciaio con tamponamenti perimetrali in blocchi di laterizio a vista, non soddisfano le attuali esigenze prestazionali di tenuta all'acqua e all'isolamento termico. Anche dai serramenti, che risalgono all'epoca di costruzione (1965), sono state riscontrate infiltrazioni meteoriche, soprattutto nelle volte di copertura.

Il complesso edilizio si compone di due porzioni distinte:

- la prima, costituita dai capannoni con volta a botte, nella quale si trovano l'officina, il magazzino ricambi, il lavaggio e la consegna auto e locali accessori minori, per una superficie coperta totale di circa 2.393 mq – destinazione d'uso artigianale;
- la seconda, collocata fronte strada, con pianta rettangolare, copertura piana, prospetti completamente dotati di vetrine per esposizione auto, per una superficie di circa 629 mq – destinazione d'uso commerciale.

Entrambi i corpi di fabbrica presentano forma rettangolare, con organizzazione interna di tipo openspace, ad eccezione di alcuni vani accessori ricavati all'interno dell'area produttiva utilizzati per funzioni commerciali /amministrative.

- La zona produttiva ha copertura a volte realizzate in opera con struttura in latero-cemento con inseriti tiranti in acciaio e lucernari per consentire l'illuminazione naturale dei capannoni; i pavimenti sono in cemento liscio con

finitura al quarzo; le pareti interne sono intonacate con tinteggiatura al civile; i serramenti sono in ferro e in alluminio anodizzato (quelli più recenti), i portoni carrai sono con struttura in tubolari di ferro, coibentazione interna con estruso e rivestimento in lamiera preverniciata; l'apertura è di tipo a libro con impacchettamento laterale; l'altezza dei locali è variabile tra m 4,50 e m 6,00.

L'impianto elettrico è a vista con canalette di protezione di cui l'ultima manutenzione risale all'anno 2000: pertanto la conformità dovrà essere adeguata alle nuove normative; l'impianto di riscaldamento per la zona produttiva (capannoni) risale all'epoca di costruzione con caldaia a gasolio, dismessa da molti anni e non sostituita con altro impianto; praticamente l'ambito in oggetto è privo di riscaldamento.

- La zona commerciale è costituita da uno spazio rettangolare con prospetti vetrati che garantiscono una ampia visibilità lungo la Via Giustizia; la superficie interna è di tipo openspace con un unico vano di altezza utile interna di m 3,46 dal solaio di copertura e di m 3,22 dal controsoffitto interno realizzato con pannelli modulari in fibra di gesso posato su struttura portante in profili metallici, fissata direttamente al solaio con filo di ferro. La copertura è piana e impermeabilizzata con guaina catramata, i serramenti sono in alluminio anodizzato argento con vetro accoppiato di sicurezza; l'ingresso è realizzato con ante scorrevoli motorizzate con radar per

apertura automatica; i pavimenti sono i piastrelle rettangolari di colore grigio chiaro; la zona commerciale ha impianto elettrico parzialmente sotto-traccia e in parte realizzato all'interno del contro-soffitto; impianto di riscaldamento invernale e di condizionamento estivo è con pompa di calore e termo-convettori interni; detti impianti risultano completi e funzionanti, salvo verifica di conformità alle nuove normative.

* Per i capannoni della zona produttiva, lo stato manutentivo rilevato è scarso e la porzione di immobili necessita di interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, con particolare riguardo alla copertura: infatti in sede di sopralluogo sono state rilevate infiltrazioni meteoriche nelle coperture a volta; gli impianti idrico-sanitario sono funzionanti.

* Per il salone espositivo a destinazione commerciale, le finiture interne sono buone.

Complessivamente l'immobile, pur avendo facile accesso dalla tangenziale di Mestre, risulta penalizzato dalla chiusura su Via Giustizia del passaggio a livello adiacente alla stazione ferroviaria, essendo oggi la Via in oggetto una strada chiusa; inoltre si segnala la presenza di un secondo passaggio a livello esistente in adiacenza al confine Nord-Ovest della proprietà in esame.

A miglior chiarimento di quanto sin qui descritto, in allegato **L1** si riporta la documentazione fotografica.

11) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

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

Per il calcolo della superficie vendibile dell'immobile 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 ed ed. Muratore), calcolate al 100% di quelle interne ed esterne. La superficie commerciale è stata calcolata sulla base della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Venezia e verificata con misurazioni a campione in sito.

La superficie lorda dell'immobile è la seguente:

Porzione a uso produttivo (capannoni)

$m + (58,80 \times 41,32) =$	+	mq	2.429,62
$m - (13,50 \times 2,72) =$	-	mq	36,72
$m + (5,00 \times 2,30) =$	+	<u>mq</u>	<u>11,50</u>
Somma		mq	2.404,40

arrotondato a			mq	2.404
<u>Porzione a uso commerciale (esposizione auto)</u>				
m + (50,70 x 13,05) =	+	mq	661,64	
m - (15,88 x 2,05) =	-	<u>mq</u>	<u>32,55</u>	
	Somma	mq	629,09	
arrotondato a			<u>mq</u>	<u>629</u>
		Totale	mq	3.033

Pertanto la superficie commerciale complessiva è di circa **mq 3.033**, in allegato **C14** si ripota la pianta quotata con il calcolo della consistenza.

12) CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato nella presente relazione si fonda sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Tale procedimento consiste nell'individuare i prezzi d'immobili simili a quello in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, l'immobile da stimare.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

12.1) Fonti di informazione assunte per la stima: Indagini indirette

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

A) Valori rilevati su “ Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate”

Si premette che i valori statistici, quali ad esempio i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi sostitutivi della “stima”, ma soltanto di ausilio alla stessa. Essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. La zona di riferimento in cui è inserito l'immobile in esame è la E19 –

definita zona Suburbana / Mestre Semicentrale, dove la tipologia edilizia prevalente è quella delle abitazioni civili mentre, per quanto riguarda la categoria produttiva, sono assenti le tipologie dei capannoni ed è presente soltanto il valore riferito a laboratori.

Dalle visure effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti i seguenti dati:

- Destinazione produttiva

1) Semestre 1 / Anno 2021

in zona denominata:

- Fascia / zona: Suburbana / Mestre Semicentrale;
- Codice di zona E19;
- Microzona catastale n. 2;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale,

vengono attribuiti, in Stato Conservativo Ottimo, i seguenti valori unitari:

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

si veda allegato **G1**.

2) Semestre 1 / Anno 2021

in zona denominata:

- Fascia / zona: Suburbana / Mestre Semicentrale;
- Codice di zona E19;
- Microzona catastale n. 2;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale,

vengono attribuiti, in Stato Conservativo Ottimo, i seguenti valori unitari:

→ Negozi: Min. €/mq **1.550,00** Max. €/mq **2.000,00**

si veda allegato **G2**.

B) Valori rilevati su “Borsinoimmobiliare.it”

Per il Comune di Venezia, in zona denominata Periferica, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo ottimo, i seguenti valori unitari:

► Magazzini:

- Valore minimo €/mq **553,10**
- Valore medio €/mq **849,51**
- Valore massimo €/mq **1.145,92**

► Laboratori:

- Valore minimo €/mq **812,00**
- Valore medio €/mq **1.252,50**
- Valore massimo €/mq **1.693,00**

► Capannoni Tipici:

- Valore minimo €/mq **549,73**
- Valore medio €/mq **720,08**
- Valore massimo €/mq **890,43**

► Capannoni Produttivi:

- Valore minimo €/mq **488,52**
- Valore medio €/mq **697,00**
- Valore massimo €/mq **905,49**

si veda allegato **G3**.

12.2) Fonti di informazione assunte per la stima: Indagini dirette

Le indagini dirette sono state svolte con l'ausilio di:

- A)** acquisizione di annunci di vendita relativi a immobili simili a quelli in esame nella zona di Mestre;
- B)** consultazione di agenti immobiliari e professionisti del settore per acquisire le singole opinioni di valore per immobili simili a quello in oggetto;

A) Annunci di immobili simili in vendita

Le offerte di vendite selezionate dallo scrivente sono le seguenti:

- a. – Capannone in vendita ubicato a Mestre Est, Via Porto di Cavergnano – Superficie di mq 1.050 – anno di costruzione 1964 – la proprietà comprende una palazzina uffici, un appartamento, prezzo di vendita Euro 540.000,00 corrisponde a **€/mq 514,00**, si veda allegato **H1**;
- b. – Capannone in vendita a Marghera, località Catene – Superficie di mq 1.100 – area scoperta di mq 450 – prezzo di vendita Euro 590.000,00 corrisponde a **€/mq 536,00**, si veda allegato **H2**;
- c. – Capannone in vendita a Marghera, Via dei Salici – Superficie di mq 958 – la proprietà comprende area scoperta, uffici un'abitazione e garage con servizi - prezzo di vendita Euro 580.000,00 corrisponde a **€/mq 605,00**, si veda allegato **H3**;
- d. – Capannone in vendita a Mestre zona Campalto – Superficie di mq 800 – la proprietà comprende un'area scoperta di mq 2.500 e un appartamento di circa 100 mq - prezzo di vendita Euro 590.000,00 corrisponde a **€/mq 738,00**, si veda allegato **H4**;
- e. – Capannone in vendita a Marghera vicinanze porto – Superficie di mq 1.800 – prezzo di vendita Euro 700.000,00 corrisponde a **€/mq 389,00**, si veda allegato **H5**;
- f. Capannone in vendita a Mestre, Via Cà Marcello, composto da due piani fuori terra proposto in vendita a Euro 599.000,00 – Superficie di mq 1.200 – corrisponde a **€/mq 499,00**, si veda allegato **H6**.

B) Agenzie immobiliari consultate

Le Agenzie immobiliari di Mestre consultate dallo scrivente hanno fornito le seguenti opinioni di stima per immobili simili:

- Valore unitario medio per Capannoni della stessa vetustà / consistenza / stato di

conservazione e manutenzione, considerata la particolare posizione (strada cieca, confine con la ferrovia e passaggio a livello, per la zona produttiva, a destinazione artigianale, circa da €/mq 400,00; per la zona esposizione auto, a destinazione commerciale, a €/mq 500,00.

13) GIUDIZIO DI STIMA

Consultate banche dati come l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare; esaminati gli annunci di vendita; sentite le Agenzie Immobiliari; espletate le indagini in loco; considerata la posizione dell'immobile, il contesto nel quale è inserito, l'età del fabbricato, le caratteristiche costruttive, la qualità delle finiture interne, lo stato degli impianti esistenti, il grado di conservazione e manutenzione, la particolare posizione dove si trova ubicato, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame sia:

- superficie a uso artigianale circa mq 2.404, valore €/mq 400,00;
- superficie a uso commerciale circa mq 629, valore €/mq 500,00.

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:

€/mq 400,00 x mq 2.404 =	€ 961.600,00
€/mq 500,00 x mq 629 =	€ <u>314.500,00</u>
Totale	€ 1.276.100,00
<u>Valore arrotondato</u>	€ 1.276.000,00

(euro-unmilione-duecento-settantasei-mila/00)

* * *

Lo scrivente confida di aver svolto con rigore l'incarico ricevuto, al fine di pervenire alla determinazione di un valore compatibile con l'attuale congiuntura del mercato. Conferma la propria disponibilità per ogni chiarimento e/o integrazione di cui si ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 19 Novembre 2021.

L'esperto stimatore
Arch. Stefano Barbazza

Allegati

- A1) Visura camerale della società fallita
 - A2) Estratto mappa catastale
 - A3) Vista aerea
 - B1) Visura catastale Catasto Fabbricati
 - B2) Planimetria catastale
 - B3) Visura catastale Catasto Terreni
 - C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13) Provvedimenti edilizi
 - D1) Stralcio del Piano degli Interventi e relativi articoli delle N.T.A.
 - E1) Atto rep. 118114 del 31.12.1973 Notaio Carlo Busi
 - E2) Atto rep. 41245 del 29.04.1985 Notaio Fabrizio Pietrantonì
 - E3) Atti rep. 45754 e rep. 45745 datati 15.12.1986 del Notaio Fabrizio Pietrantonì
 - E4) Atto rep. 22708 del 03.09.1991 Notaio Guglielmo Labonia
 - E5) Atto rep. 53662 del 14.03.1995 Notaio Alessandro Caputo
 - F1-F2-F3-F4) Ispezioni ipotecarie
 - G1-G2) Quotazioni immobiliari OMI
 - G3) Quotazioni Borsino Immobiliare
 - H1-H2-H3-H4-H5-H6) Annunci di immobili simili in vendita
 - L1) Documentazione fotografica
-