

TRIBUNALE DI VENEZIA

CANCELLERIA FALLIMENTARE

Fallimento n° 91/2017


Curatore Fallimentare dott. Umberto Pavan

Giudice Delegato dott.ssa Martina Gasparini

Indice

Elenco allegati	pag. 2
1. Introduzione	pag. 3
2. Generalità della ditta fallita	pag. 3
3. Individuazione catastale	pag. 3
4. Provenienza e continuità delle trascrizioni dei titoli	pag. 4
5. Vincoli e oneri giuridici	pag. 4
6. Esistenza di contratti di locazione	pag. 5
7. Descrizione analitica dei beni	pag. 6
8. Destinazione urbanistica	pag. 11
9. Regolarità edilizia / difformità riscontrate	pag. 11
10. Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 13
11. Sintesi lotto	pag. 15

Elenco allegati

1. Estratto di mappa
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Elenco subalterni + Elaborato planimetrico
5. Certificato di destinazione urbanistica e estratto Prg
6. Attestazione prestazione energetica
7. Concessione edilizia_20_1977
8. Concessione gratuita_recinzione_685_1977
9. Richiesta Concessione edilizia e tavole_2060_1979
10. Variante_1983
11. Concessione edilizia_recinzione_275_1996
12. DIA_6206_2001
13. Autorizzazione edilizia_5000_2003
14. Aut scarico_2011
15. Dichiarazione Agibilità nuova costruzione arch. Leoni del 05.02.2008
16. Relazione ipocatastale
17. Trascrizione atto c-v rep. 5819-1676 Notaio Fabroni del 24.11.1977
18. Atto cessione partecipazione rep. 80878 Notaio Donegana 7.11.2002
19. Atto compravendita rep. 94366 Notaio Donegana del 06.02.2009
20. Atto fusione rep. 67313 Notaio Bandieramonte 7.10.2009
21. Contratto di locazione
22. Ispezioni Ipotecarie del 28.11.2018
23. Corpi scaldanti-dichiarazione 13.7.2018 
24. Documentazione fotografica

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. Introduzione

Il sottoscritto architetto Maurizio Callegari, con studio a Mestre in Via Mestrina n°62/B e iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Venezia con il n° 1509, nominato esperto estimatore dal Curatore fallimentare dott. Umberto Pavan nel Fallimento n° 91/2017 [REDACTED] ha ricevuto l'incarico di stimare il compendio sito in Mapello (BG) in via Lombardia n. 34 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mapello al Fg 9 mapp. 80 sub. 2 (D/7), sub. 3 (F/3), sub. 703 (D/7) appreso al fallimento.

2. Generalità della ditta fallita

Denominazione: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Numero REA [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Forma giuridica: Società a responsabilità limitata con un solo socio

3. Individuazione catastale

Trattasi di unità immobiliari di proprietà della ditta fallita ubicate al piano terra e primo di un edificio a destinazione industriale (laboratori, spogliatoi e servizi igienici, uffici, centrale termica al piano terra, uffici al piano primo) site a Mapello (BG) in via Lombardia n. 34 e così censite all'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati Comune di Mapello (BG) al Fg 9 mapp. 80:

- sub. 2, cat. D/7, piano T, rendita € 8.986,35 (relativo alla porzione originaria costruita nel 1977)
- sub. 3, in corso di costruzione, piano T (relativo alla porzione originaria costruita nel 1977)

- sub. 701 Bcnc (relativo alla porzione originaria costruita nel 1977)
- sub. 703, cat. D/7, rendita € 10.254,35, piano T (relativo all'ampliamento del 2001).

Si segnala che nell'elaborato planimetrico attualmente presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio presentato il 29.10.2002 non è presente l'ampliamento realizzato sul mappale 80 sub. 702.

Il relativo costo si prevede di € 1.500,00.

L'immobile è stato costruito negli anni 1977 - 2001.

Intestazione catastale:



4. Provenienza e continuità delle trascrizioni dei titoli

È stata accertata la continuità delle trascrizioni dei titoli.

Si legga tale proposito la relazione ipotecaria - catastale allegata dello Studio Boldani del 03.04.2018.

5. Vincoli ed oneri giuridici

Sui beni oggetto della presente stima identificati all'Agenzia delle Entrate Comune di Mapello al Fig. 9 mappali 80 subb. 703, 2 e 3 alla data del 27.11.2018 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** trascritta a Bergamo il 19.07.2017 ai nn. 32840/22091 a favore della " [redacted] [redacted] sentenza del Tribunale di Venezia n. 92/2017 del 23.06.2017 rep. 101/2017;
- **Pignoramento** trascritto a Bergamo il 04.04.2017 ai nn. 14656/9847 a favore di B.N.L. spa e contro [redacted] Atto di pignoramento immobiliare rep. 413 del 03.02.2017 del Tribunale di Bergamo per importo di € 1.571.419,14;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 16.02.2009 ai nn. 8319/1339 a favore di B.N.L. spa e contro [redacted] (debitore ipotecario) [redacted] (co datore ipoteca) e [redacted] a garanzia di un finanziamento

costituito con atto Notaio G. Donegana di Lecco del 06.02.2009 rep. 94369 di € 1.680.000,00 Cap. € 1.000.000,00 della durata di 10 anni (Successivo atto finanziamento trascritto il 27.03.13 ai nn. 12524/1814);

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 16.02.2009 ai nn. 8318/1338 a favore di B.N.L. spa e contro [redacted] (terzo datore ipoteca) e [redacted] a garanzia di un finanziamento costituito con atto Notaio G. Donegana di Lecco del 06.02.2009 rep. 94368 di € 1.848.000,00 Cap. € 1.100.000,00 della durata di 10 anni (Successivo atto finanziamento trascritto il 27.03.13 ai nn. 12523/1813);

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 26.06.2004 ai nn. 33474/9220 a favore di Banca Popolare di Sondrio - SCRL con sede in Sondrio e contro [redacted] (per diritto superficie) [redacted] (per nuda proprietà – terzo datore ipoteca); a garanzia di un finanziamento costituito con atto Notaio G. Donegana di Lecco del 22.06.2004 rep. 84041 di € 922.919,80 Cap. € 542.894,00 della durata di 10 anni **GRAVANTE LA PARTICELLA ORIGINARIA 80 SUB. 702** (Successivo atto finanziamento trascritto il 27.03.13 ai nn. 12523/1813);

- **Vincolo** trascritto a Bergamo il 09.12.1977 ai nn. 24542/19855 a favore del Comune di Mapello e [redacted] to rep. 5819/1673 Notaio Manetto Martino Fabroni di Lecco del 24.11.1977 con oggetto obbligo di costruire sul mapp. 80 del C.T. un edificio industriale di sup. coperta mq 2647,89 massima e altezza massima ml 7,50 (secondo progetto allegato alla richiesta Concessione ed. del 28.06.1977 prot. 1287), utilizzando tutta la superficie lotto ad eccezione mq. 319,72 che restano disponibili per eventuale futuro sfruttamento edilizio, con l'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche nel Comune di Mapello.

Le spese di cancellazione delle formalità sopra citate, (ad eccezione del vincolo) sono pari ad € 693,00.

6. Esistenza di contratti di locazione

I beni oggetto di stima (Fg 9 mapp. 80 sub 2 p. terra e sub 703 p. terra – con esclusione del mappale 80 sub. 3), di proprietà della [redacted] sono attualmente locati alla [redacted] con sede

[REDACTED]

La locazione relativa al contratto N. 20621 serie 3T registrato in data 30.11.2015 presso ufficio UT Milano 1, è stata stipulata in data 06.11.2015 ed ha durata di 6 anni con scadenza 05.11.2021.

Alla scadenza, in mancanza di comunicazione diversa, il contratto si intende tacitamente rinnovato fino al 05.11.2027.

Il corrispettivo è stabilito in €/annui 78.000,00 da pagare in rate trimestrali di € 19.500,00 oltre iva.

7. Descrizione analitica dei beni

L'immobile è inserito nel tessuto edilizio del Comune di Mapello in un contesto industriale in prossimità della Strada Provinciale 342 che collega Bergamo e l'autostrada Torino Trieste a Varese via Como.

La zona è servita da tutti i servizi tecnologici di rete (telefono, acqua, gas metano, energia elettrica, collettore comunale).

In data 3 luglio 2018 il sottoscritto ha svolto il sopralluogo presso le unità immobiliari da periziare accompagnato dall'ing. Giovanni Veronesi, purchasing manager della [REDACTED]

Nel corso dell'accesso sono state realizzate riprese fotografiche che si allegano per meglio illustrare l'effettivo stato dei luoghi.

Sono state inoltre prese alcune misure a campione.

La rappresentazione catastale dell'immobile riflette le diverse fasi della sua costruzione; la porzione originaria del capannone è individuata con il mappale 80 subb. 2 e 3 (il relativo scoperto mappale 80 sub. 701); il suo successivo ampliamento è identificato dal mappale 80 sub. 703 che comprende anche la restante porzione di scoperto.

Comune di Mapello CF Fg 9 mapp. 80

L'accesso al compendio avviene a nord dalla via Lombardia.

Una porzione del mappale 80 è posta al di fuori della recinzione ed è utilizzata a parcheggio pubblico, i dipendenti, clienti e visitatori.

Il lotto confina a nord con via Lombardia, a est con mapp. 4989 e 2960 e mapp. 4990 a sud con mapp. 54 e 4552 e 2175 a ovest con mapp. 4552.

La porzione più a nord, quella adiacente alla via pubblica, è destinata a parcheggio pubblico ed è separata da una recinzione in muratura e metallo mentre l'ingresso avviene da un cancello metallico scorrevole.

Lo scoperto circostante gli immobili, compreso il parcheggio esterno, è identificato con il mappale 80 sub 701 e 703 (bcnc) ed è utilizzato in parte a piazzale di manovra, a giardino con qualche albero d'alto fusto e in parte a parcheggio.

La recinzione è caratterizzata sul fronte strada da un manufatto composto da un muretto in c.a. con soprastante ringhiera modulare in metallo; è presente un cancello carraio e pedonale comandato elettricamente.

Sui lati est e ovest è contrassegnata da un muretto in calcestruzzo sul quale sono infissi gli stanti che sostengono una rete.

Nota: lungo il confine ovest ed in particolare nella parte più a nord un tratto di recinzione è stato demolito per permettere il collegamento con l'adiacente mappale 4552 di proprietà della

Lo scoperto del mappale 80 è pavimentato in parte in tout-venant bitumato, in parte in asfalto o ghiaino.

La porzione di pertinenza del sub. 701 è gravato da servitù di accesso e scarico a favore del mappale 80 sub. 703 in virtù dell'atto rep. 80878 Notaio Giulio Donegana di Lecco del 07.11.2002 stipulato per l'acquisto da parte di del mappale 80 sub. 703 già di proprietà

Tale servitù dovrebbe essere decaduta nel momento in cui CVH srl ha incorporato l'Immobiliare con atto rep. 67313 Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre del 7.10.2009.

Si segnala la presenza di una pesa sulla porzione nord in prossimità dell'accesso alla zona uffici / servizi del capannone.

Dal punto di vista descrittivo vengono considerati tre blocchi quali: la zona servizi e uffici che si sviluppa su due piani, la porzione di capannone originario, la porzione in ampliamento.

Il complesso originario è del tipo prefabbricato a due campate con struttura composta da fondazioni continue, pilastri con plinti isolati, travi, tegole piane di copertura in cemento

armato precompresso intervallate con cadenza regolare da lunghi pozzi di luce protetti da elementi traslucidi curvi in vetroresina usurati dal tempo e dagli eventi meteorologici.

I tamponamenti perimetrali sono costituiti da pannelli modulari prefabbricati con costolature di irrigidimento esterne.

La pavimentazione interna è tutta rifinita in calcestruzzo industriale.

L'impianto elettrico (è necessaria una sua revisione) è costituito da quadri elettrici centralizzati con energia distribuita all'interno del capannone attraverso canalette in lamiera.

L'impianto di illuminazione è composto da lampade a vapori di mercurio.

L'impianto di riscaldamento è composta da una centrale termica con generatore a gasolio e distribuzione con diffusori ad aria. Allo stato attuale l'impianto non è funzionante (deve essere sostituita la caldaia e il generatore).

Gli impianti antincendio, adduzione acqua ad uso civile, gas metano (non più attivo), rete telefonica (non attiva), smaltimento acque meteoriche civili sarebbero state rinnovate in occasione dell'ampliamento dei primi anni del duemila.

L'edificio necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Le superfici indicate in perizia, in mancanza di un rilievo strumentale accurato (che, oltre a misurare le superfici coperte e scoperte dovrebbe mirare a verificare l'estensione effettiva del mappale catastale) sono state prese dai disegni progettuali in possesso (Dia prot. 6206/2001 e prot. 5000/2003) redatte dal professionista all'epoca incaricato dall'azienda proprietaria.

Superficie ricadente in zona industriale di completamento mq. 6.598,94.

Superficie ricadente in zona di verde di rispetto e in parte in sedime stradale mq. 224,01.

Superficie complessiva del lotto mq. 6.822,95 (catastali mq. 6680).

sub. 2 – piano terra – D/7

Il sedime dell'edificio è rettangolare con una propaggine che si estende verso Nord. Qui è ubicata una zona servizi che si sviluppa al piano terra (al piano superiore era stata programmata la realizzazione degli uffici direzionali che sono identificati dal sub. 3).

Essa comprende un ingresso, due uffici, servizi igienici, uno spogliatoio maestranze, una centrale termica (con accesso da una porta esterna) e servizi (piano terra).

La restante superficie è occupata dal capannone/laboratorio.

I serramenti sono in alluminio anodizzato con persiane in pvc.

I pavimenti e rivestimenti dei servizi sono in ceramica; le porte interne in alluminio con pannellature in plastica.

In alcuni ambienti è presente un controsoffitto.

L'impianto elettrico è tradizionale sottotraccia.

L'illuminazione artificiale è garantita da lampade fluorescenti.

All'interno del capannone, immediatamente a destra una volta entrati dal grande ingresso carraio, è presente una seconda pesa di dimensioni inferiori a quella esterna.

Le superfici sono le seguenti: ingresso indipendente (mq 3,90) posto in corrispondenza di un portico (mq 5,24) scala per raggiungere il piano primo, l'ingresso operai (mq 15,86), i due uffici (rispettivamente mq 20,04 e 30,92), il refettorio (mq 18,96), lo spogliatoio (mq 23,01), i servizi (mq 24,19), il bagno (mq 4,56).

La centrale termica (mq 16,52), posta sul lato ovest presenta un ingresso indipendente e diretto dallo scoperto (identificato con il sub 701 - partita speciale A).

Il capannone / laboratorio è di mq netti 1.239,43 di superficie e presenta un'altezza interna pari a m 7,83 in corrispondenza dell'intradosso della copertura e m 5,76 in corrispondenza del carro ponte (altezza utile netta).

le superfici lorde sono le seguenti:

Superficie lorda complessiva zona uffici+servizi+ct	mq	193,11
Superficie lorda complessiva laboratorio	mq	1.261,32
Superficie lorda complessiva Pt	mq	1.454,43

I servizi al Pt risultano in mediocre stato di manutenzione.

Il capannone sebbene obsoleto, è ancora in discreto stato di manutenzione.

sub. 3 - piano primo - in corso di costruzione

Al primo piano non sono mai stati conclusi i lavori per la realizzazione degli uffici direzionali.

Una grande scala a rampa curva conduce al piano dove allo stato attuale sono organizzati alcuni spazi: tutto è rimasto allo stato grezzo.

I serramenti sono in alluminio anodizzato con persiane in pvc.

Superficie lorda complessiva P1 (esclusa scala)	mq	191,54
---	----	--------

sub. 701 – scoperto

Per quanto riguarda gli scoperti, si legga quanto già descritto ad inizio paragrafo.

Superficie complessiva scoperto a destinazione	mq	2.517,30
Superficie di massima complessiva scoperto esterna (su via Lombardia)	mq	224,01

sub. 703 – piano terra - D/7

Si tratta della porzione di fabbricato realizzato in ampliamento in aderenza a quello originario in continuità volumetrica, spaziale e strutturale.

Le sue due campate presentano anch'esse due gru ponte con portata di 25 e 5 tonnellate.

In questo edificio i numerosi lucernari zenitali sono in parte apribili anche con comando elettrico.

I pannelli perimetrali in cemento armato precompresso a differenza della porzione originaria (finitura in cemento liscio), presentano finitura in ghiaietto.

I portoni sono tutti in ferro pre-verniciato.

Sono presenti vie di esodo come da autorizzazione dei VV.FF..

L'impianto elettrico è stato realizzato a norma.

Non è presente l'impianto fisso di riscaldamento.

L'edificio appare in buone condizioni di manutenzione.

Il laboratorio meccanico di più recente costruzione rispetto al precedente (sub 2) è costituito da due campate (misure interne m 30,80 x m 53,30) con interasse longitudinale tra i pilastri di m 11. È provvisto di 4 uscite di sicurezza (uno sul lato nord-ovest e nord-est, due sul lato sud) e 2 grandi portoni di larghezza m 8 sui fronti sud-est e sud-ovest.

Impianto di riscaldamento allo stato attuale è costituito da corpi scaldanti di proprietà della locataria ditta [REDACTED] che verranno rimossi in caso di alienazione a terzi.

Lungo i fronti Nord-est, Sud-est e Nord-ovest si estende lo scoperto pertinenziale che è pari a circa mq 985,57.

Superficie lorda complessiva laboratorio meccanico	mq	1.641,64
Superficie complessiva scoperto	mq	985,57

NB:

- All'interno del capannone originario sono installati due carriponte (da informazioni assunte sul luogo dovrebbero avere portata di 20 e 5 tonnellate)

- I quattro corpi scaldanti presenti al suo interno sono stati acquistati e applicati dalla Locatelli Crane srl e non fanno parte delle dotazioni dell'immobile come stimato nella presente perizia;

- L'amministratore della società [REDACTED] (locataria) ha dichiarato al sottoscritto estimatore che il serbatoio di gasolio interrato presente sullo scoperto del mappale 80 a servizio della CT (non più in uso) è stato regolarmente inertizzato come previsto dalla legge.

Ha altresì affermato che non è presente alcun collegamento con il gas di rete.

8. Destinazione urbanistica

Il compendio oggetto di stima (presente all'intero del mappale 80) ricade in zona D1 ambito produttivo consolidato, in parte a parcheggi ed in parte a strade.

L'intero mappale si trova in zona vincolata ai sensi del D.lgs 22.01.2004 n. 42.

Si veda a tal fine il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mapello il 21 febbraio 2018 (validità anni uno).

Da approssimativi calcoli eseguiti dall'estimatore in merito alla volumetria, residuerebbe una ulteriore possibilità edificatoria di mq 500 circa da verificare con un progetto piani volumetrico nel rispetto delle distanze dai confini, dei parametri urbanistici (Piano Governo Territorio e Piano dei Servizi) e del D.lgs. 42/2004. In ragione dell'atto di vincolo del 09.12.1977 residuano effettivi mq 319,72

9. Regolarità edilizia / Difformità riscontrate

L'Estimatore ha effettuato un accesso atti in data 03.07.2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mapello (BG) riscontrando relativamente all'edificio che ospita le u.i. oggetto di stima le seguenti principali pratiche edilizie:

- 30.11.1977 Concessione edilizia n. 20 / 1287 alla ditta [REDACTED] per la costruzione di un nuovo edificio industriale;
- 30.11.1977 Concessione gratuita prot. n. 685 alla [REDACTED] (Concessione volturata a [REDACTED] come da atto notorio rep. 43677 notaio Gaetani e Soave registrato a Lecco al n. 14306 vol. 339 in data 14.07.1977) per la costruzione della recinzione verso via Bravi;
- 28.11.1981 Concessione di Variante n. 2060 alla ditta [REDACTED] per la variante in corso d'opera (opere minori);

- 03.06.1983 Concessione prot. n. 2797 Variante alla 20/1977 [REDACTED] per ridimensionamento del progetto iniziale;
- 30.01.1997 Rilascio Concessione edilizia per opere minori prot. 13160 D 275/96 per spostamento della recinzione e sistemazione aree esterne;
Richiesta presentata il 18.12.1996 dalla [REDACTED]
- 20.03.1997 Rilascio della Concessione di Variante per costruzione Cabina elettrica n. 1894 D 39/97
Richiesta presentata il 07.03.1997 dalla [REDACTED]
MAI REALIZZATA - SCADUTA VALIDITA';
- 06.08.1998 Autorizzazione della proroga di mesi dodici del termine di inizio lavori Concessione edilizia n. 1894 D 39/97;
- 06.08.1999 Autorizzazione della proroga di mesi ventiquattro del termine di inizio lavori Concessione edilizia n. 13160 D 275/96 del 30.01.1997;
- 09.08.2001 DIA prot. n. 6206 Pratica 104/2001 presentata da [REDACTED] per ampliamento (volturata a [REDACTED] in diritto di superficie);
- 03.07.2003 DIA prot. 5000 per Variante alla Dia 6206 per modifiche.
- 21.01.2008 Comunicazione di avvenuta fine lavori in data 20.09.2007 riferiti alle pratiche edilizie Dia 6206 del 09.08.2001 e Dia in variante n. 5.000 del 03.07.2003
- 29.12.2008 Pratica edilizia per la realizzazione di una nuova cabina elettrica (pratica edilizia 170/2008) AD OGGI NON REALIZZATA

AGIBILITA'

Per quanto riguarda l'ampliamento (mappale 80 sub. 703), in data 05.02.2008 l'arch. Leoni e la ditta proprietaria hanno presentato relazione tecnica e dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche ex art. 5 LR Lombardia 1/2007.

Decorsi i termini di legge, l'agibilità si considera attestata.

Non è stata reperita l'agibilità per il capannone originario.

Dovrà quindi essere presentata dall'aggiudicatario con una spesa presunta di € 5.000,00.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Sono stati rinvenuti due attestati di prestazione energetica (Ape) riguardanti uno il sub. 2 (classe A1), l'altro il sub. 703 (classe B).

I due documenti vengono allegati.

IMPIANTO FOGNARIO

La prima autorizzazione allo scarico è la n. 10763/96 del 29.05.1997 rilasciata [REDACTED]

Successivamente è stata rinnovata il 07.11.2001.

Sempre [REDACTED] in data 14.12.2005, è stata rilasciata con prot. 9730 una nuova autorizzazione allo scarico acque reflue per laboratorio e uffici (capannone originario) e per le acque meteoriche del magazzino (nuovo ampliamento).

Non avendo a disposizione dati certi sui prezzi di vendite avvenute nel più recente passato per immobili situati nella stessa zona e con la stessa destinazione, è stato analizzato il mercato dell'offerta desumibile da annunci pubblicati su agenzie e siti.

I valori medi per capannoni simili per caratteristiche ed ubicazione entro un raggio di km 15 rispetto al compendio oggetto di stima, ammontano ad un valore unitario che rapportato al nuovo è di €/mq 650 per i capannoni ed €/mq 800 per gli uffici.

I valori medi Omi relativi al primo semestre 2018 comune di Mapello / Brembate di Sopra e Ponte San Pietro per immobili al nuovo a destinazione produttiva/laboratori è pari ad €/mq. 700 .

Il valore base per il capannone/ laboratorio è quindi pari ad €/mq. 675,00.

Si conferma pertinente il valore a nuovo per gli uffici/servizi relativi all'attività.

Fg 9 mapp. 80		destinazione	stato finiture	sup. lorda mq	Coeff. destinazione	€/mq	Coeff. riduzione vetustà	Coeff. riduzione per obsolescenza	€/mq finale	Valore di stima €
Sub 2	T	Ufficio servizi	mediocre	193,11	✓ 1	800,00	28%	15%	489,60	94.546,65
		Laboratorio	mediocre	1.261,32	✓ 1	675,00	28%	10%	437,40	551.701,36
		Carro ponte			-					23.000,00
Sub 3	1	Ufficio	grezzo	191,54	✓ 1	800,00	28%	40%	345,60	66.196,22
Sub 703	T	Laboratorio	buone	1.641,64	1	675,00	14%	5%	551,47	905.315,21
		Carro ponte			-					48.000,00
Potenzialità edificatoria				319,72					90,00	28.774,80
Sub 701		Scoperto interno		2.517,30	✓ 0,10	65,00				16.362,45
		Scoperto su strada		224,01	✓ 0,10	15,00				336,00
Sub 703		Scoperto		985,57	0,10	40,00				3.942,40
TOTALE										1.738.175,12

Coefficiente di riduzione per la presenza di un contratto di affitto (che permette di ottenere un ottimo reddito ma che in ogni caso limita la disponibilità del bene almeno fino al 2021) 10%

€ 173.817,51

Riduzione del valore del 8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi occulti

€ 139.054,00

VALORE DI STIMA FINALE

€ 1.425.303,60

Ulteriori detrazioni

Spese per sanatoria	€ 15.000,00
Spese aggiornamento catastale (solo elaborato planimetrico)	€ 1.500,00
Spese per l'aggiornamento delle schede catastali a seguito delle difformità riscontrate	€ 2.200,00
Spese per nuova abitabilità dell'intero edificio	€ 5.000,00
Spese per cancellazione formalità	€ 693,00

11. SINTESI LOTTO

LOTTO UNICO	
Diritto reale staggito e quota proprietà	[REDACTED] quota 1/1
Identificativo catastale	Catasto fabbricati Comune di Mapello al Fg 9 mapp. 80: sub. 2, cat. D/7, piano T, rendita € 8.986,35 sub. 3, in corso di costruzione, piano T (in realtà piano 1) sub. 701, BCNC sub. 703, cat. D/7, rendita € 10.254,35, piano T
Stima finale	€ 1.425.303,60
Ulteriori detrazioni	€ 24.393,00
Note	Edificio locato almeno fino al 2021. Presenza di lievi difformità. I corpi scaldanti presenti nel capannone identificato con il mappale 80 sub. 703 sono di proprietà della locataria e verranno rimossi in caso di alienazione a terzi.

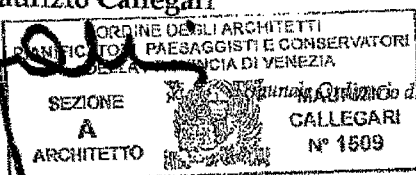
Tanto esprime il sottoscritto Consulente ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Mestre, 5 dicembre 2018

In fede

L'Estimatore

Arch. Maurizio Callegari



Comune di Venezia - Fallimento 91/2017