

Tribunale Ordinario di Venezia
PROCEDURA FALLIMENTARE

FALLIMENTO [redacted]
N° Reg. Gen. **133/2016**

(Sentenza dichiarativa del Fallimento n. FL 133/16 del 21.07.2016 trascritta a
Venezia l'11.08.2016 ai nn. rg26988/rp18257)
curatore: **Dott. Emilio L. BORELLA**

Giudice Delegato: **Ill.ma D.ssa Gabriella ZANON**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Perizia di stima immobiliare

SUDDIVISIONE LOTTI - Beni ubicati nel comune di San Donà di Piave (Ve)

- LOTTO N. 1 - Passarella (Ve) via San Marco n. 64 (NEGOZIO E GARAGE)**
- LOTTO N. 2 - Passarella (Ve) via San Marco nn. 62-64 (N. 2 NEGOZI- MAG.-STANZE-GARAGE)
- LOTTO N. 3 - Passarella (Ve) via Bogoni n. 1/1 (ABITAZIONE)
- LOTTO N. 4 - Passarella (Ve) via Bogoni n. 1/3 (ABITAZIONE)
- LOTTO N. 5 - Passarella (Ve) via Bogoni nn. 1/2 - 1/4 (ABITAZIONE)

Esperto alla stima: arch. Monica MASON
Codice fiscale: MSNMNC64H63L736D
Partita IVA: 02697400279
Studio in: vicolo Sestela n. 7 - 30174 Chirignago (Ve)
Telefono: 041 917387
Fax: 041 917387
Email: monicamason@virgilio.it
Pec: monica.mason@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

1. INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI DI INTERESSE:

BENI DI INTERESSE SITI IN SAN DONÀ DI PIAVE (VE): NEGOZIO E AUTORIMESSA - LOTTO DI VENDITA 1:

Iscrizioni al 20.06.2017 gravanti sui beni immobili di interesse:

nessuna

Trascrizioni al 20.06.2017 gravanti sui beni immobili di interesse

Sentenza dichiarativa di Fallimento - atto giudiziario del 21/07/2016 n. 138 - fallimento n. 133/2016 trascritto in Venezia l'11.08.2016 ai nn. rg 26988/rp 18257 a favore della "Massa dei Creditori de [redacted] e dei soci illimitatamente responsabili [redacted] ed a carico della società "[redacted] con sede in San Donà di Piave e dei soci [redacted] nato a [redacted] di Pia [redacted] e [redacted] nato a San [redacted] (VE) il 30/05/1956 (senza indicazione dei beni immobili ai sensi della circolare n. 3 del 2003 prot. 33960 della direzione dell'agenzia del territorio).

INDICAZIONE SE I BENI SONO APPRESI AL FALLIMENTO PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI.

I Beni Immobili di interesse sono appresi al Fallimento per la QUOTA DELL'INTERO (1/1) DEL DIRITTO DI SUPERFICIE in capo alla società fallita [redacted] e per la QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a [redacted] (socio della società fallita); per la QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a [redacted] (socio della società fallita);

comproprietari estranei alla procedura in oggetto:

per la QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a T [redacted] (deceduta il 25/05/2016 - relativa Denuncia di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 22/12/2016 al n. 3554 vol. 9990, denuncia non ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

2. INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI DI INTERESSE LOTTO N. 1:

I beni NEGOZIO (D) e AUTORIMESSA (L) sono ubicati in **COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE (VE), LOCALITÀ PASSARELLA, via Argine San Marco, n. 64** - sezione catastale urbana U, foglio n. 75, mappale n. 200/sub. n. 15 (**NEGOZIO al P.T.**) e mappale n. 200/sub. n. 21 (**AUTORIMESSA P.SI**) - (Lotto di Vendita n. 1).

3. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA.

Lotto di Vendita n. 1: beni siti in comune di San Donà di Piave (Ve), località Passarella, via Argine San Marco n. 64, UNITA' NEGOZIO (P.T.) e AUTORIMESSA (P.SI.):

valore commerciale quota appresa al fallimento pari a:

- 1/1 dell'intero sul diritto di SUPERFICIE, in capo a: [redacted]

[redacted] società fallita;

- 1/3 del diritto di piena PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a [redacted] (socio della società fallita);

- 1/3 del diritto di piena PROPRIETA' DELL'AREA in capo a [REDACTED] (socio della società fallita).

valore di stima Lotto n. 1 di Vendita pari a:

€134.000,00 (eurocentotrentaquattromila/00)

INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA/INCARICO:	PAG. 5
1. - VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI DI ACQUISTO DEI BENI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL FALLIMENTO	PAG. 8
2. - GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA	PAG. 8
3. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA E GENERALITÀ DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	PAG. 9
4. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI	PAG. 13
5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	PAG. 20
6. - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI APPRESI AL FALLIMENTO	PAG. 23
7. - SPESE Fisse DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE CONDOMINIALI	PAG. 24
8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	PAG. 25
8BIS. - CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	PAG. 27
9. - VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	PAG. 28
10. - ELENCO ALLEGATI	PAG. 29
11. - IMPOSTA SUL TRASFERIMENTO DEI BENI	PAG. 33
12. - PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	PAG. 33

Premessa/Incarico

Con lettera di incarico del 28 ottobre 2016, il curatore fallimentare Dott. Emilio L. Borella, incaricava la scrivente arch. Monica Mason, con studio in Chirignago (Ve) vicolo Sestela n. 7, alla valutazione del valore venale di stima, degli immobili appresi al F [redacted] come sopra emarginato, secondo i quesiti di seguito elencati.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritti nelle visure catastali fornite alla scrivente dal curatore, sono i seguenti, così identificati in Agenzia delle Entrate - settore Territorio:

*Comune di San Donà di Piave (Ve) - N.C.E.U, via Argine San Marco, n. 66,
Sezione Urbana, foglio n. 75:*

- (A) mapp. 200/sub. 12 - Cat. C/6, Classe 6, consist. mq 39, P.SI. (autorimessa);
- (B) mapp. 200/sub. 13 - Cat. C/2, Classe 9, consist. mq 192, P.SI (magazzino);
- (C) mapp. 200/sub. 14 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 3,5, P.T. (abitazione);
- (D) mapp. 200/sub. 15 - Cat. C/1, Classe 10, consist. mq 196, P.T. (negozio);
- (E) mapp. 200/sub. 16 - Cat. C/1, Classe 10, consist. mq 140, P.T. (negozio);
- (F) mapp. 200/sub. 17 - Cat. A/2, Classe 4, consist., vani 9, P.1 (abitazione);
- (G) mapp. 200/sub. 18 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 3,5, P.1 (abitazione);
- (H) mapp. 200/sub. 19 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 4,5, P.1 (abitazione);
- (I) mapp. 200/sub. 20 - Cat. C/1, Classe 7, consist. mq 37, P.T. (negozio);
- (L) mapp. 200/sub. 21 - Cat. C/6, Classe 6, consist. mq 191, P.SI. (autorimessa);
- (M) mapp. 200/sub. 23 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 4,5, P.1 (abitazione).

Oggetto della presente stima, tra i beni sopra elencati, sono esclusivamente quelli identificati dal mappale n. 200/subalterni nn.: 15 (negozio - denominato 'D') e 21 (autorimessa - denominata 'L'), componenti il LOTTO n. 1.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto ad ispezionare gli immobili suddetti, a mezzo sopralluogo nelle date 22-23 febbraio 2017 e ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato, idonee al caso, al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di n. 5 lotti di vendita, qui esponendo la stima del solo LOTTO N. 1.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni immobili qui stimati, afferenti al LOTTO di vendita n. 1, sono appresi al Fallimento, per la quota dell'intero (1/1) del diritto di SUPERFICIE come in capo, alla società fallita [redacted] e per la quota di 1/3 sull'intero del diritto di PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a [redacted] (socio della società fallita) e per la quota di 1/3 sull'intero del diritto di PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo [redacted] (socio della società fallita); **(comproprietari estranei alla procedura in oggetto:**
per la QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a T [redacted]

deceduta il 25/05/2016 - relativa Denuncia di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso n. 22/ [redacted] denuncia non ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

Indicazione dei quesiti posti all'esperta incaricata alla stima degli immobili appresi alla procedura, secondo usuali dettami del Tribunale Ordinario di Venezia.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pag. 1, indicandone le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti posti all'estimatrice:

I quesiti a cui rispondere, ai fini della stima dei beni immobili appresi al Fallimento di cui trattasi, sono:

1. L'esperto, prima di ogni attività, verifichi la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto dei beni, nel ventennio anteriore al 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 del Fallimento, sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato/società fallita, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto coniugato, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni facenti parte del compendio fallimentare, evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi, risultino appresi al fallimento per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei proprietari, 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;
4. 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, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. 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;
6. 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
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - 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
7. 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;
 8. 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 bis;
 - 8bis. 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. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. 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;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

* * * * *

Tutto ciò premesso la sottoscritta arch. Monica Mason così risponde ai quesiti posti di cui sopra:

**Beni immobili in comune di San Donà di Piave (Venezia)
Località/Frazione Passarella**

LOTTO: 01 - NEGOZIO E AUTORIMESSA

N.C.E.U.: Comune di San Donà di Piave - Sez. U - Mappale n. 200/subb. n. 15-negoziario e n. 21-autorimessa

Risposta al primo punto del quesito

Verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La scrivente, ha verificato che i titoli di acquisto/trasferimento/ecc. dei beni appresi al Fallimento della ditta "[REDACTED]", sono stati regolarmente trascritti nel ventennio antecedente alla data del fallimento ed oltre, come si evince dalle visure effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia, riportate in **Allegato n. 10** e titoli di cui agli **Allegati nn. 11, 12, 13, 20, 21, 22**.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità dell'esecutato/società fallita, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Generalità della società fallita:

- [REDACTED]
sede legale: San Donà di Piave (Ve), via Passarella 5, CAP 30027
numero REA: VE - 193066
c.f. e P.IVA: 02045690274
forma giuridica: società in nome collettivo
sentenza dichiarativa di fallimento: 28/07/2016 n. FALL. 133/16 Tribunale di Venezia
Curatore fallimentare: dott. Emilio L. Borella - Mestre (Ve)
Giudice delegato: Dr.ssa Gabriella Zanon
- **soci:**
Signor [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], nato in San Donà di Piave (Ve), il 16/04/1953, residente in San Donà di Piave (Ve), località Passarella, via Bogoni 1/int. 1 (Ve)
Il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED] (nata il [REDACTED] a San Donà di Piave - Ve) in data 10 aprile 1983, in Caorle - Venezia (atto in reg. dell'Anno 1983, Parte 2, Serie A, Numero 8, Ufficio 1).
Gli sposi sopra citati, in data 04/10/1983, rogito notaio [REDACTED] Pietro Maria de Mezzo, del distretto notarile di Venezia, hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.
Signor [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], nato in San Donà di Piave (Ve), il 30/ [REDACTED], residente in San Donà di Piave (Ve), località Passarella, via Bogoni 1/int. 2 (Ve)
Il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora Daniela D'ANDREA (nata il [REDACTED] a Musile di Piave - Ve) in data 9 dicembre 1984, in Musile di Piave - Venezia (atto in reg. dell'Anno 1984, Numero 53, Parte II, Serie A, Ufficio 1).

Gli sposi sopra citati, in data 04.07.1996, a rogito notaio [redacted] de Mezzo, del distretto notarile di Venezia, hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

(cfr. con **All.ti nn. 1, 2, 3, 4, 5**).

Risposta al terzo punto del quesito

Esatta individuazione dei beni immobili appresi alla procedura e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Come già specificato in premessa e come accertato a seguito di sopralluogo esperito dalla sottoscritta nei luoghi di cui si tratta nelle date 22-23/02/17, nonché attuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Venezia, nei suoi uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)/Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e di Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), **i beni immobili appresi alla procedura sono in totale undici** (ricomprese parti comuni per quote spettanti per legge), come elencati alla pagina n. 4 che precede, qui denominati A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, tutti ricompresi in un fabbricato a pianta allungata, pressoché rettangolare, fronteggiante (per la lunghezza) la via Argine San Marco, che dalla località di Passarella si inoltra nella campagna, verso il mare (direttrice San Donà di Piave/Jesolo). Lo stabile è composto di tre corpi di fabbrica contigui, con dotazioni e parti comuni (v. **All. n. 8** - dimostrazione grafica dei subalterni ed elenco subalterni), ampio scoperto condominiale pari a circa mq 3.733 (lotto di terreno, compreso sedime del fabbricato, di superficie catastale pari a mq 4.280 e sedime coperto del fabbricato di circa mq 547). Detti corpi sono stati eretti in epoche distinte: il corpo ad ovest, di vecchio impianto (ed il più vetusto dei tre), si eleva in due piani fuori terra ed un piano seminterrato, ed appare in stato di conservazione fatiscente, con porzioni di tetto crollate e ad oggi di fatto inaccessibile, per ragioni di sicurezza ed incolumità (qui sono ricompresi i beni oggetto di stima identificati dal mapp. 200/subb. nn. 20-23-parte del 13 e parte del 16); il corpo mediano è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con ampliamento eseguiti tra l'anno 1970 e i primi anni '80 del secolo scorso e poi ancora ristrutturato alla fine degli anni '80, anch'esso si eleva per due piani fuori terra e consta di piano seminterrato e si presenta in stato di conservazione discreto (qui sono ricompresi i beni oggetto di stima identificati dal mapp. 200/subb. nn. 12-14-18-19-parte del 13 e parte del 16); il corpo ubicato più a est, è invece stato eretto ai sensi di C.E. n. 142/87 con variante del 1989, ed è composto di un solo piano fuori terra, un piano seminterrato ed un piano 1° sottotetto, il tutto in stato di conservazione buono, ma con piano sottotetto allo stato 'grezzo' (qui sono ricompresi i beni oggetto di stima identificati dal mapp. 200/subb. nn. 15-17-21).

Analizzate approfonditamente le caratteristiche, l'ubicazione, lo stato di possesso attuale del coacervo dei beni appresi al Fallimento, si è ritenuta opportuna la creazione di cinque lotti di vendita così contraddistinti e composti:

LOTTO 1: a ricomprendere i beni (corpo est):

- (D) mapp. 200/sub. 15 - Cat. C/1, Classe 10, consist. mq 196, P.T. (negoziato);
- (L) mapp. 200/sub. 21 - Cat. C/6, Classe 6, consist. mq 191, P.SI. (autorimessa);

LOTTO 2: a ricomprendere i beni (parte corpo ovest e parte corpo mediano):

- (A) mapp. 200/sub. 12 - Cat. C/6, Classe 6, consist. mq 39, P.SI. (autorimessa);

- (B) mapp. 200/sub. 13 - Cat. C/2, Classe 9, consist. mq 192, P.SI (magazzino);
- (E) mapp. 200/sub. 16 - Cat. C/1, Classe 10, consist. mq 140, P.T. (negoziato);
- (I) mapp. 200/sub. 20 - Cat. C/1, Classe 7, consist. mq 37, P.T. (negoziato);
- (M) mapp. 200/sub. 23 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 4,5, P.1 (abitazione).

LOTTO 3: a ricomprendere i beni (corpo mediano):

- (C) mapp. 200/sub. 14 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 3,5, P.T. (abitazione);

LOTTO 4: a ricomprendere i beni (corpo est):

- (F) mapp. 200/sub. 17 - Cat. A/2, Classe 4, consist., vani 9, P.1 (abitazione);

LOTTO 5: a ricomprendere i beni (corpo mdiano):

- (G) mapp. 200/sub. 18 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 3,5, P.1 (abitazione);
- (H) mapp. 200/sub. 19 - Cat. A/2, Classe 4, consist. vani 4,5, P.1 (abitazione);

Tutto ciò premesso,

SI PROCEDE QUINDI ALL'ANALISI NELLA PRESENTE TRATTAZIONE DEL SOLO

LOTTO DI VENDITA N. 1

LOTTO N. 1 - composto dai seguenti beni immobili in comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco n. 64, sezione urbana, foglio n. 75:

D) Quota pari ad 1/1 in diritto di SUPERFICIE e quota di 2/3 complessivamente del diritto di PIENA PROPRIETA' DELL'AREA, di un **negoziato** sito al piano terra (mapp. 200/sub. 15);

L) Quota pari ad 1/1 in diritto di SUPERFICIE e quota di 2/3 complessivamente del diritto di PIENA PROPRIETA' DELL'AREA, di una **autorimessa**, ubicata al piano seminterrato (mapp. 200/sub. 21);

nonché ogni accessorio, accessione e pertinenza, servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti spettanti sulle parti comuni quali risultano dai titoli di provenienza e dall'art. 1117 c.c., in particolare come specificato in Atto del Notaio Dr.ssa **[redacted]** n. **[redacted]**/8534, ossia comproprietà in ragione di 457,07/1000 del mappale n. 200/sub. 7 - cortile, quale bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato (cfr. con **All.ti nn. 8 e 13**).

Per i **millesimi di proprietà condominiale**, afferenti ai beni immobili qui oggetto di stima (negoziato ed autorimessa), fatto salvo quanto sopra esposto, non si è rinvenuto alcun relativo elaborato di conteggio o determinazione, delle assegnate quote di proprietà millesimale in condominio.

Lo stabile, in cui i beni insistono, è eretto su lotto di terreno identificato al Catasto Terreni, in comune di San Donà di Piave - Venezia, sezione 'U', foglio n. 75, particella n. 200 di superficie complessiva (compreso sedime coperto) pari a mq 4.280 (cfr. con **All.ti nn. 6 e 7**). Il corpo di fabbrica che ricomprende i beni in esame è stato edificato ai sensi di concessione edilizia dell'anno 1987, con successiva ed ultima variante del 1989 (v. **All. n. 15**)

Il complesso immobiliare, a costituire il LOTTO di vendita n. 1, appreso alla procedura di Fallimento di cui trattasi, per l'intera quota di 1/1 del diritto di SUPERFICIE (in capo a **[redacted]** - società fallita) e per la quota di 2/3 complessivamente del diritto di PIENA PROPRIETA' DELL'AREA (in capo per 1/3 a **[redacted]** e per 1/3 a **[redacted]**, soci della società fallita), relativamente ai beni immobili individuati catastalmente, in comune di San Donà di Piave (Ve), sezione 'U', foglio n. 75,

particella n. 200, subalterni nn. 15 e 21, risulta composto da una unità edilizia a destinazione NEGOZIO (sub. 15 - categ. C/1), ubicata al piano terra ed una AUTORIMESSA (sub. 21 - categ. C/6) posta al piano seminterrato, del medesimo stabile che si eleva per un piano fuori terra, un piano seminterrato ed un piano 1° sottotetto (quest'ultimo non ricompreso nel Lotto di vendita qui in esame).

Ove in particolare **negozio ed autorimessa, concorrono a creare un unico complesso immobiliare.**

Tutto ciò premesso ha portato ad evidenziare l'opportunità di formare, per detti beni, il LOTTO di vendita n. 1.

Caratteristiche zona: zona prevalentemente residenziale

Area urbanistica: zona in fase di completamento.

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave (Ve) a circa 8 Km; Venezia a circa 37 Km; Treviso a circa 37 Km, Padova a circa 67 km.

Caratteristiche zone limitrofe: tessuto insediativo misto (residenze/commercio/terziario/agricoltura, ecc.).

Attrazioni paesaggistiche: il mare Adriatico a circa 10 Km (Jesolo), parco Fluviale del Piave a 6,5 km, parco Nazionale Dolomiti Bellunesi a circa 100 km.

Attrazioni storiche: I centri storici di Venezia, Treviso e Padova.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus (19B) San donà di Piave/Passarella/Lido di Jesolo; Collegamento autostradale con tratta A4 (TO/TS), al casello di San Donà di Piave- Noventa a circa 14 Km; Stazione ferroviaria a San Donà di Piave a circa 8 Km; Aeroporto di Venezia a circa 24 Km; Porto di Venezia a circa 38 Km.

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Servizi: negozi, banche, chiesa, farmacia, ufficio postale, scuole dell'infanzia, primarie (scuole secondarie di I e II grado in San Donà di Piave - Ve, a circa 8 km di distanza).

Identificativo corpo: Negozio ed autorimessa.

Negozio (categ. C/1) posta al piano terra in via Argine san Marco civ. n. 64 ed autorimessa (categ. C/6) al piano seminterrato (non soggetto ad autonoma numerazione civica).

Unità tra loro non comunicanti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 del diritto di superficie in capo alla società Fallita [redacted]

Cod. Fiscale/Partita IVA: [redacted]

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a [redacted] (socio della società fallita)

c.f.: [redacted]

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a [redacted] (socio della società fallita)

C.F.: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] per la QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA (soggetto estraneo alla procedura in oggetto), (deceduta il 25/05/2016 - relativa Denuncia di

Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate (Treviso il 20/03/2016) n. 3554 vol. 9990, denuncia non ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

Identificazione al Catasto Fabbricati :

- **D) diritto di SUPERFICIE per la quota di 1/1 dell'intero e diritto di PIENA PROPRIETA' DELL'AREA per la quota di 2/3 complessivamente**, di bene immobile sito nel comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco n. 64, piano terra, quale **NEGOZIO**, così catastalmente censito presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia/Territorio - ufficio del Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE			CONSISTENZA			RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	n.	P.	Cat.	Classe	Mq	€
U	75	200	15	Via Argine San Marco n. 66*		T	C/1	10	196	3.553,02

* corretto n. civico: 64 (v. **All. n. 18**).

(Cfr. con **All.ti nn. 6, 7 - Sub. I**).

- **L) diritto di SUPERFICIE per la quota di 1/1 dell'intero e diritto di PIENA PROPRIETA' DELL'AREA per la quota di 2/3 complessivamente**, di bene immobile sito nel comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco s.n.c., piano seminterrato, quale **AUTORIMESSA**, così catastalmente censito presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia/Territorio - ufficio del Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE			CONSISTENZA			RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	n.	P.	Cat.	Classe	Mq	€
U	75	200	21	Via Argine San Marco n. 66*		SI	C/6	6	191	631,32

* al bene non risulta assegnato alcun numero civico (v. **All. n. 18**).

(Cfr. con **All.ti nn. 6, 7 - Sub. Q**).

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene NEGOZIO è posto al civico n. 64 (e non 66) della via Argine San Marco in Passerella. Al bene AUTORIMESSA, in censimento comunale, non risulta assegnato alcun numero civico (cfr. con **All. n. 18**).

In conseguenza ad errata nota di rettifica del 30/03/17 ai nn. 10143/6621 del Notaio Anna Bianchini, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Venezia, entrambi i beni qui in esame risultano intestati in Catasto in piena proprietà alla società "Tronco snc di Tronco Sergio e Paolo" con sede in San Donà di Piave (cfr. con **All. n. 21-22**).

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso gli archivi del Comune di San Donà di Piave (Ve), nei settori dell'Ufficio Tecnico (S.U.E.), nonché preso atto delle norme urbanistiche vigenti di riferimento, la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue:

LOTTO n. 1 DI VENDITA - NEGOZIO ED AUTORIMESSA (nel medesimo stabile):

- **dal punto di vista edilizio:**

Lo stabile (fabbricato in linea) in cui sono ubicati il negozio (al piano terra) e l'autorimessa (al piano SI) appresi al fallimento, è frutto della ristrutturazione con ampliamento avvenuta dall'anno 1987, di pregresso, sussistente, immobile.

a)

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 142 del 07.12.1987** compresa Variante correlata, per l'esecuzione di "Ampliamento e ristrutturazione di un edificio di uso commerciale".

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: ampliamento con ristrutturazione edilizia di immobile esistente

Progettista: arch. [redacted]

Rilascio: in data 21.09.1995 al n. di prot. n. 3903 - prat. n. C9500278.

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 15**)

b)

Numero pratica: **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività edilizia) n. 42/2008 del 30.01.2008** per l'esecuzione di opere fognarie nello stabile.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Oggetto: modifica ed ampliamento dell'impianto fognario del condominio, a seguito di modifiche per condoni edilizi n. 129-130-131 e domanda di condono n. 128.

Progettista: arch. [redacted]

Rilascio: alla data della presentazione della pratica il 30.01.2008 al n. di prot. n. 4106/2008 - prat. n. 42/2008.

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 16**)

c)

Numero pratica: **Comunicazione di Inizio attività edilizia Libera (C.I.L.) n. 196/13 del 13.08.2013 (prot. n. 29075)** per adeguamento di impianto fognario dello stabile.

Intestazione: [redacted] Tronco Luisa, Tronco Sergio, Tronco Paolo.

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio attività edilizia Libera

Oggetto: adeguamento dell'impianto fognario del condominio.

Progettista: geom. **Riccardo Pasquali**.

Rilascio: alla data della presentazione della pratica il 13.08.2013 al n. di prot. 29075 - prat. n. 196/2013.

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **All. n. 17**)

d)

Numero pratica: **RICHIESTA di Condono edilizio - pratica n. 128/2004 - prot. 49356 del 09.12.2004** per Cambio di destinazione d'uso da un parcheggio pubblico al piano terra ad autorimessa (rif. mapp. 200/sub. 21 - autorimessa al P.Si.)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: richiesta di concessione edilizia in sanatoria (condono)

Oggetto: cambio d'uso da parcheggio pubblico ad autorimessa.

Tecnico rilevatore: arch. Roberto [REDACTED]

Rilascio: alla data del 10.03.2017 ancora da perfezionare, anche se la pratica presenta istruttoria tecnica favorevole e oblazione, onere e maggiorazione interamente versati e documentazione completa.

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **SUB. E1**).

e)

Numero pratica: **CONDONO EDILIZIO - pratica n. 129/2004 - prot. 49355 del 09.12.2004** per modifiche interne ed esterne (rif. mapp. 200/sub. 15 - negozio al P.T.)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria (condono)

Oggetto: modifica pilastri esterni con aumento di superficie utile interna e vetrine di maggiori dimensioni.

Tecnico rilevatore: arch. Roberto Capelli [REDACTED]

Rilascio: in data 14.09.2007.

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **SUB. E2**).

f)

Numero pratica: **CONDONO EDILIZIO - pratica n. 130/2004 - prot. 49353 del 09.12.2004** per modifiche interne (rif. mapp. 200/sub. 15 - negozio al P.T. oltre scala interna al mapp. 200/sub. 16, identificata dal sub. 9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria (condono)

Oggetto: Nel negozio di cui al mapp. 200/sub. 15 realizzazione di due vani ad uso ufficio con conseguente diversa disposizione dei servizi igienici all'interno del negozio. Nel negozio di cui al mapp. n. 200/sub. 16 realizzazione di una scaletta interna di collegamento tra il magazzino del piano seminterrato e il piano terra.

Tecnico rilevatore: arch. Roberto Capelli [REDACTED]

Rilascio: in data 14.09.2007.

Abitabilità/agibilità: /

(cfr. con **SUB. E3**).

4.1.1 Conformità edilizia:

UNITA' EDILIZIA denominata D): NEGOZIO sito in Passarella (Ve), Sez. U, foglio n. 75, mappale n. 200, sub. n. 15 (categoria C/1):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile è stato censito in atti catastali in forma di unità edilizia autonoma, ma a ciò non trova riscontro con alcuna relativa pratica di frazionamento, che legittimi la separazione amministrativa tra il negozio in parola e i beni ad esso accorpati e comunicanti, ossia: mapp. 200/sub. 16-negozio; mapp. 200/sub. 20-negozio; mapp. 200/sub. 13-magazzino; mapp. 200/sub. 23 stanze; mapp. 200/sub. 12-autorimessa, tutti beni, ovviamente, ricompresi nel medesimo stabile come si rileva in Concessione Edilizia n. 142/87-89 in **All. n. 15** e come conferma il Condono Edilizio rilasciato, di cui alla pratica n. 130/07, riportato in **Sub. E3**.

Difformità edilizia: il varco-porta legittimo, che metteva in comunicazione il negozio di cui trattasi con il limitrofo vano -negozio ad ovest (mapp. 200/sub. 16) è stato in parte occluso da parete su cui è stata installata una porta tagliafuoco (REI 120), di collegamento tra i due vani.

Notasi che seppur condonati ad uso ufficio, i due vani ricavati all'interno del negozio, con detta destinazione d'uso, non sono dotati di sistema di ventilazione nè naturale, nè artificiale, adeguato.

Il bene manca di Certificazione di Agibilità.

Regolarizzabili mediante:

Redazione ed inoltro presso il settore SUE, del Comune di San Donà di Piave (Ve), di pratica di Permesso di Costruire, per richiesta di ' frazionamento' atto a legittimare lo stato dei luoghi in relazione al censimento catastale presente in atti attuali. A ciò si aggiungerà la richiesta di modifica interna, per la chiusura del varco porta che oggi mette in comunicazione il negozio in parola (sub. 15) con il confinante negozio ad ovest (sub. 16).

Ciò successivamente comporterà lo smontaggio/smaltimento della porta metallica abusiva, del tipo REI-120 in opera e la costruzione di relativa porzione parete (con opere di finitura correlate), sì da determinare la netta separazione/indipendenza, tra le due distinte unità immobiliari costituite (sub. 15 e sub. 16, oltre altre, del mappale n. 200).

A termine dei lavori, redazione ed inoltro presso P.A. preposta del comune di San Donà di Piave (Ve), di richiesta di Certificazione di Agibilità e richiesta di assegnazione di distinto numero civico rispetto al bene negozio limitrofo di cui al mappale n. 200/sub. 16. Rettifica in Catasto della corretta intestazione dei beni.

Oneri Totali:

1) spese tecniche e correlate per realizzazione di pratica P.d.C. (Permesso di Costruire): €5.000,00 e connessa richiesta di certificato di agibilità (€3.000,00) con redazione/raccolta/verifica di tutte le necessarie 'certificazioni' necessarie all'uopo e variazione intestazione dei beni in Catasto;

2) per esecuzione di opere di occlusione del varco porta esistente, previa rimozione/smaltimento della porta metallica (REI) in opera: €2.500,00 comprese opere accessorie.

per un **totale complessivo di €10.500,00**.

(Cfr. **Tavola grafica '1'** per lo stato di fatto del bene immobile in oggetto in **Appendice** e con **SUB. I:** scheda planimetrica catastale del sub. 15 -negozio e con **SUBB. E2-E3** - condoni edilizi).

Nota:

Trattasi di incombenze che rimarranno in capo all'aggiudicatario dei beni, sottolineando che ciò comporterà il **coinvolgimento di soggetti terzi**, ossia altre proprietà nel Condominio, come sopra allo stato, indicate, con relativo necessario contraddittorio da instaurare con le competenti PP.AA. Pertanto resta indeterminabile, allo stato, ogni ulteriore quantificazione economica, più dettagliata, degli oneri economici connessi alla rimozione delle difformità sopra riportate, che appare in questa sede non precisamente individuabile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

UNITA' EDILIZIA denominata L): AUTORIMESSA sita in Passarella (Ve), Sez. U, foglio n. 75, mappale n. 200, sub. n. 21 (categoria C/1):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna, rispetto quanto dichiarato in richiesta di Condono Edilizio di cui alla pratica n. 128/2004 (prot. comunale n. 49356 del 9.12.2004), Condono che ha ottenuto parere favorevole in data 05.03.2007, del tecnico istruttore del comune di San Donà di Piave, incaricato alla disamina della pratica, il quale ha specificato che: oblazione, onere e maggiorazione sono stati interamente versati, e la documentazione a corredo della pratica è completa (cfr. con **SUB. E1** in allegato).

(Notasi che l'altezza interna rilevata di m 2,75 pur difforme da m 2,70 dichiarati, rientra nei limiti delle tolleranze ammesse del 2% ex art. 34 del D.P.R. 380/2001 seppur qui in riferimento a titolo edilizio di condono, anziché a domanda di progetto).

Post rilascio amministrativo del Condono Edilizio n. 128/04 [redacted], sarà necessario ottenere debita Certificazione di Agibilità dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Inoltro, da parte dell'aggiudicatario del bene, di richiesta presso il Comune di San Donà di Piave, settore SUE, di rilascio del titolo abilitativo di Condono di cui alla pratica n. 128/04 di cui sopra.

A titolo di Condono ottenuto, successiva redazione ed inoltro presso P.A. preposta, comunale, di richiesta di Certificazione di Agibilità e rettifica in Catasto della corretta intestazione dei beni.

Oneri Totali:

Per richiesta di certificato di agibilità (€2.000,00) con redazione/raccolta/verifica di tutte le necessarie 'certificazioni' necessarie all'uopo e variazione intestazione dei beni in Catasto; per un **totale complessivo di €2.000,00.**

Sommano spese complessive, per la regolarizzazione edilizio-urbanistica-catastale del bene 'D' negozio e del bene 'L' autorimessa pari a: €(10.500,00 + +2.000,00) = €12.500,00.

(Cfr. **Tavola grafica '1' in Appendice:** stato di fatto del bene immobile in oggetto, con il **SUB. Q:** scheda planimetrica catastale del sub. 21 - autorimessa; con la pratica di richiesta di Condono Edilizio di cui al **SUB. E1** e v. **Doc. fotografica 1 in Appendice**).

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

NEGOZIO (categ. C/1) E AUTORIMESSA (categ. C/6)

Strumento urbanistico Approvato:	variante PRG VIGENTE - P.I. per effetto dell'approvazione del PAT (v. BUR 42/2013) il PRG (approvato con DGR n. 3333/1977) e oggetto di Variante Generale (approvata con DGR n. 3682/05 e con DGR n. 261/07) ha assunto valore di Piano degli Interventi (P.I.). Con delibera di C.C. n. 87 del 08.09.2016 pubblicata in data 27.09.16 è stata approvata una variante al P.I. per la disciplina delle Zone Agricole.
Zona omogenea:	Z.T.O.: "E"

Norme tecniche di attuazione:	La zona urbanistica (ZTO) in cui i beni immobili appresi al fallimento risultano ricompresi, è definita come zona "E" e trova sua regolamentazione nell'art. n. 19 delle N.T.O. (agg. 08.09.2016).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Residua potenzialità edificatoria:	come da normativa cogente (v. art. 44 LR 11/2004, v. classe 6 dell'Abaco dei tipi edilizi comunale: 'abitazione rurale', e classe 7: 'annessi rustici'; v. anche Legge Regionale Piano Casa - prorogata al 31.12.2018 ai sensi della Legge R.V. n. 30 del 30.12.16 art. 65)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PAT:	/

Note sulla conformità urbanistica:

Nessuna.

Descrizione: NEGOZIO [C/1] e AUTORIMESSA [C/6]

NEGOZIO ('D') e AUTORIMESSA ('L')

L'insieme dei beni ad oggetto, insiste sul lotto di cui al mappale n. 200 del foglio n. 75 del Comune di San Donà di Piave, meglio sopra identificato, che confina, a nord con via Bogoni, a est con argine San Marco, a sud con il mappale n. 143, a ovest con il mappale n. 73. L'accesso al lotto di pertinenza condominiale, avviene dalle vie: Argine San Marco e Bogoni.

Caratteristiche tipologico/costruttive dei beni:**Dotazioni comuni:***Impianto ascensore:*

assente;

Pavimentazioni esterne:

corsie carrabili in ghiaio, marciapiedi comuni in cls e in quadrotti di ghiaio 'lavato';

Cancello di ingr. pedonale/carrabile:

varco carrabile delimitato da cancello in metallo verniciato, ad una anta scorrevole, ad apertura/chiusura manuale su via Bogoni; accesso pedonale (allo scoperto comune pertinenziale) dalla via Argine San Marco;

Recinzioni:

rete metallica e porzioni in cls;

Rampa carrabile(P.T./P.SI) (comp. edil.): materiale di finitura calpestio rampa: in cls, sponde della rampa in cls a vista.

Negozi - Autorimessa:*Pareti esterne (comp. edil.):*

materiale (da Relazione di calcolo dell'isolamento termico depositata in comune il 10.08.88 a corredo di C.E. n. 142/87): NEGOZIO: in mattoni laterizi (parete est.: intonaco, mattoni in cotto, isol. stiferite, intonaco int.), (dotazioni queste non oggetto di indagine/verifica in loco da parte della scrivente); pareti di AUTORIMESSA e NEGOZIO per lo più dipinte a tempera nella finitura interna, rivestite in piastrelle nei bagni del negozio;

Pavimentazione int. (comp. edil.)

materiale: NEGOZIO tutti i vani in piastrelle; AUTORIMESSA in cls;

Porte di ingresso (comp. edil.):

NEGOZIO: serramenti in alluminio verniciato a caldo in colore bianco con vetro-camera; AUTORIMESSA: due serrande metalliche in alluminio, di tipo avvolgibile;

Serramenti esterni (comp. edil.):

NEGOZIO: in alluminio verniciato a caldo di colore bianco, con vetro camera; AUTORIMESSA: in alluminio anodizzato con vetro semplice;

Serramenti interni (comp. edil.):

NEGOZIO: per i bagni in legno di tipo tamburato cieche, per gli uffici in alluminio verniciato bianco con inserti in vetro;

Sistema oscurante (comp. edil.):

NEGOZIO: saracinesche in alluminio di tipo avvolgibile;

Gas (impianto):

/;

Elettrico (impianto):

NEGOZIO: tipologia: parte sotto traccia e parte fuori traccia, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare; AUTORIMESSA: tipologia: fuori traccia, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare;

Fognario (impianto):

tipologia: impianto originario e successivi adeguamenti (privo di allaccio a condotta comunale poichè assente nei pressi) secondo pratiche edilizie riportate negli Allegati nn. 16 - 17, condizioni: da verificare, conformità: collaudato in data 23.06.2015;

Idrico (impianto):

alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare; bollitore elettrico ad accumulo per produzione ACS e distribuzione acqua C/F sotto traccia;

Telefonico (impianto):

NEGOZIO: tipologia: sottotraccia, centralino: assente;

Citofonico (impianto):

/

Termico (impianto):

NEGOZIO: tipologia: impianto autonomo, con pompa di calore (2 unità esterne) e sistema di diffusione canalizzato con due apparecchi di termo-ventilazione interni; rete di distribuzione: tubazioni a vista, a soffitto. Condizioni generali: da verificare; conformità: da collaudare;

Impianto drenante anti allagamento:

AUTORIMESSA: presente pompa drenante marca MOSA, mod.: GE 4500 HSX;

Imp. climatizzazione aria ambiente:

NEGOZIO: v. sistema descritto alla voce 'Termico' che precede;

Impianto anti-intrusione:

assente.

I beni immobili di cui si tratta, appresi al fallimento in oggetto, (negozi ed autorimessa), ricapitolando, sono ubicati: il NEGOZIO al piano terra e l'AUTORIMESSA al piano semi-interrato, nel medesimo stabile.

Il negozio, in stato generale di manutenzione buono, è composto al piano terra da: vano negozio, due uffici, due anti-bagni, due w.c.. Esso presenta finiture e rivestimenti di tipo ordinario, in buono stato generale di conservazione e manutenzione. Il distributivo dell'organizzazione planimetrica si presenta razionale, con vani di forma regolare, con uffici non dotati però di illuminazione/ventilazione naturale diretta, poichè privi di finestre con affacci esterni. La luminosità del vano principale appare buona. Il negozio non presenta, invece, particolari dotazioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche (ex L. 13/1989 e SS.II.) fatta eccezione per rampa di risalita (di forte pendenza), di ausilio all'accesso all'immobile, posta sul fronte nord-est.

L'**autorimessa**, in stato generale di manutenzione buono, presenta pareti e soffitto intonacati e dipinti (con alcune tracce di umidità parietale a zoccolo pareti) ed è servita da comodo accesso, a mezzo area di manovra carrabile, comune esterna e rampa di risalita al piano terra, che immette sullo scoperto condominiale. Essa è dotata di due ampi varchi di accesso. Il bene è di consono ampiezza per ricoverare più automezzi (superficie netta interna pari a poco più di mq 191). Essa è servita da impianto elettrico fuori traccia ed è dotata di pompa drenante, anti allagamento. (Cfr. con **Tavola grafica '1'** e **Documentazione fotografica n. 1** in **Appendice**).

Considerazioni generali:

Il complesso immobiliare in cui i beni in oggetto sono ricompresi, non risulta essere gestito da alcun amministratore condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 del diritto di superficie in capo alla società Fallita **TRONCO S.p.A. S.R.L. DI TRONCO SERGIO**

Cod. Fiscale/Partita IVA n. **[REDACTED]**

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a **TRONCO Sergio** (socio della società fallita)

c.f.: **[REDACTED]**

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a **TRONCO LUISA** (socio della società fallita)

C.F.: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

TRONCO Luisa per la **QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA** (soggetto estraneo alla procedura in oggetto), (deceduta il 25/05/2010 - Relativa Denuncia di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 22/12/2016 al n. 3554 vol. 9990, denuncia non ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

Superficie complessiva lorda (negoziario ed autorimessa) di circa mq **434**.

Condizioni Generali dell'immobile: lo stato di manutenzione degli immobili può considerarsi **BUONO**.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSI' IDENTIFICATE CATASTALMENTE:

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (Ve)**

'D' **NEGOZIO** - sez. U, fg. 75, mapp. n. 200/sub. 15 (P.T.) categ. C/1

'L' **AUTORIMESSA** - sez. U, fg. 75, mapp. n. 200/sub. 21 (P.SI.) categ. C/6

VANO	H	S. UTILE *	COEFF.	S. CONVEN.	S. CONVEN.
		VANI (mq)		netta (mq) VANI PRINCIPALI	netta (mq) LOCALI ACCESSORI
NEGOZIO (D) - mapp. 200/sub. 15					
Piano Terra:					
Negoziario (1)	3.20	166,42	1.00	166.42	/
Ufficio (2)	3.20	12.60	1.00	12.60	/
Ufficio (3)	3.20	8.37	1.00	8.37	/
Anti bagno (4)	3.20	2.33	1.00	2.33	/

w.c. (5)	3.20	2.33	1.00	2.33	/
Anti bagno (6)	3.20	2.18	1.00	2.18	/
w.c. (7)	3.20	2.18	1.00	2.18	/
AUTORIMESSA (L) - mapp. 200/sub. 21					
Piano Seminterrato:					
Autorimessa (8) *1)	2.75	191.23	0.50*1)	/	108.50
TOTALE LOTTO	/	MQ 387,64	/	MQ 196,41	MQ 108,50

Note:

*: superficie utile con altezza maggiore di m 1,50;

*1): coefficiente di omogeneizzazione applicato sulla superficie lorda del vano-accessorio:
- autorimessa (8): con sup. pari a mqL 217,00

Si determina infine la **superficie commerciale lorda**, intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, come dalla tabella sopra riportata, in base a specifici coefficienti di confronto, (sono escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50).

Da cui:

Superficie commerciale lorda NEGOZIO (inclusi setti perimetrali interni e porzione di pertinenza di quelli perimetrali), estesa a livello del piano terra (P.T.), esclusi vani accessori, pari a circa mq 217. A detta superficie lorda determinata, si aggiunge la superficie virtuale del locale accessorio/pertinenza come da tabella sopra riportata (ultima colonna a destra), per cui si ottiene: mq (217 + 108,50) = mq 325,50

che si arrotonda in difetto a mq 325,00 di Superficie Commerciale lorda NEGOZIO ed AUTORIMESSA.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza degli immobili

Titolari/Proprietari dei beni ricompresi nel LOTTO N. 1 di vendita (NEGOZIO P.T. - sub. 15 e AUTORIMESSA P.SI. sub. 21):

1/1 del diritto di superficie in capo alla società Fallita **[REDACTED]** E **[REDACTED]**

Cod. Fiscale/Partita IVA: **[REDACTED]**

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a **[REDACTED]** (socio della società fallita)

c.f.: **[REDACTED]**

1/3 del diritto di piena proprietà dell'area in capo a **[REDACTED]** (socio della società fallita)

C.F.: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] la QUOTA DI [REDACTED] INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA (soggetto estraneo alla procedura in oggetto), (deceduta il 25/05/2016 - relativa Denuncia di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 22/12/2016 al n. 3554 vol. 9990, denuncia non ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

213 vol. 2009 relativa alla quota di 6/9 del nuovo mappale 200/subb. nn. 12-13-14-16-18-19-20 e 23, nonché con la precisazione che trattasi della sola area di cui al mappale n. 200/subb. nn. 15-17 e 21, che spettano per la proprietà superficaria (quota 1/1) alla società [redacted] e per l'area ai signori [redacted] (quota di 1/3), Tronco Paolo (quota di 1/3);

- in data 08 giugno 2009, con atto di "Conferma di identificazione catastale ai fini della trascrizione nei Registri Immobiliari" a rogito Notaio Anna Bianchini di San Donà di Piave (rep. 27316, trascritto a Venezia il 19.06.2009 ai nn. 21447-8/13104-5) i signori tronco [redacted] e la società "T. [redacted] Sergio e Paolo" hanno dichiarato e riconosciuto che la costruzione superficaria, eseguita dalla società [redacted] di [redacted] su area concessale in diritto di superficie con atto del Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave rep. 54199 del 04/09/1987, va identificata in catasto con le particelle 200 subb. 15, 17, 21 del foglio n. 75 del Catasto Fabbricati di san Donà di Piave, e che l'area interessata è solo quella sottostante a detta porzione e cioè il sedime di mq 218. in data 30/03/2017 ai nn. 10143/6621 il Notaio Anna Bianchini ha presnetato erroneamente presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Veenzia nota in rettifica delle precedenti trascritto a Venezia il 29/06/2009 ai nn. 21447/13104 (quest'ultimo peraltro conforme alle risultanze dell'atto) indicando come diritti trasferiti in capo alla Società, relativamente agli immobili di cui al predetto mappale n. 200/subb. 15, 17, 21, quelli di piena proprietà e non di proprietà superficaria. Con detto atto la società "T. [redacted]" ha altresì rinunciato al diritto di superficie sulla rimanente area già concessale in diritto di superficie con atto 4 settembre 1987 rep. 54199 sopracitato, ricevendo in cambio la comproprietà di 457,07/1000 della particella 200 sub. 7 che identifica il cortile - bene comune in ragione di 574,17/1000 delal particella 200 sub. 8 che identifica vano scale - bene comune non censibile ai subb. 17, 18, 19.

(Osservazione: si ribadisce, come già espresso che in conseguenza alla nota di rettifica sopra citata, i beni qui di interesse, risultano erroneamente intestati in Catasto in piena proprietà alla società "T. [redacted]" con sede in San Donà di Piave, Voltura catastale n. 4769/2017 protocollo n. VE0031419 in atti dal 4 aprile 2017).

(Cfr. con All.ti nn. 10, 11, 12, 13, 21, 22).

Stato di possesso dei beni immobili qui di interesse

(mapp. 200/sub. 15 - NEGOZIO e mapp. 200/sub. 21 AUTORIMESSA):

Identificativo corpo: Negozio ed Autorimessa

D) Negozio [categ. C/1] sito in Passarella (Venezia) via Argine San Marco, n. 64, condotto in locazione da [redacted] (C.F. [redacted]) dal 01/12/2015 (v. contratto di locazione in **SUB. T**). Trattasi di locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA, della durata di 6 (sei) anni, con inizio il 01.12.2015 (sino al 30.11.2021), tacitamente rinnovabile in caso di mancata disdetta da una delle parti, sei mesi prima della scadenza (notasi che il contratto riporta erroneamente che l'immobile sia adibito ad uso "ufficio" ma concesso per uso "laboratorio artigianale", anzichè riportare corretta destinazione d'uso di "negoziò", e che esso sia posto al piano primo, mentre trovasi al piano terra, seppur rialzato). L'importo del canone è di €6.600,00+ IVA/anno, da pagarsi in rate mensili anticipate di €550,00+ IVA (nel contratto Vi è un errore, poiché in cifra l'importo di canone mensile è indicato, come anzi detto in €550,00 -corretto in base all'importo annuo pattuito- ma in lettere vi è la dicitura di milleseicento/00).

Il bene in fase di sopralluogo è apparso utilizzato a laboratorio artigianale.

L) Autorimessa [categ. C/6] sita in Passarella (Venezia) via Argine San Marco s.n.c., il bene, in fase di sopralluogo è apparso utilizzato a ricovero di materiali/oggetti vari, dedotto in possesso e nella disponibilità della società fallita, qui di interesse, [redacted] e dei suoi soci [redacted] e [redacted] e degli eredi della comproprietaria Tron [redacted] (Si precisa che ha concesso l'accesso ai beni suddetti, alla scrivente, al signor [redacted]).

Non risultano (oltre quanto sopra riportato) presso Agenzia delle Entrate - Uffici di San Donà di Piave (alla data del 27.03.2017), ulteriori contratti di locazione/comodato o altro ivi registrati, afferenti ai beni qui in esame.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili appresi al Fallimento

Per quanto concerne i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni immobili appresi al Fallimento in oggetto, come da ispezioni effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare (ispezioni del 15.11.2016 e 16.02.2017 – cfr. con **All. n. 10** e Note in **All. n. 21**) nonchè nelle Relazioni notarili del dott. Notaio V. Rubino (cfr. con **All. nn. 20** del 17.03.17 e **n. 22** del 20.06.17) e presso il Tribunale Ordinario di Venezia in data 09.01.2017 (dati aggiornati al 04.01.17), si evince che:

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali e sequestri:

/

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

/

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

/

6.1.4 - Altri pesi e limitazioni d'uso: /

- Nota: non sussistono vincoli di carattere monumentale, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte II-Beni culturali (cfr. con **All. n. 9**).

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento :

6.2.1 Iscrizioni al 20/06/2017:

/

6.2.2 Pignoramenti Trascritti al 20/06/2017:

/

6.2.3 Altre trascrizioni al 20/06/2017:

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** - atto giudiziario del 21/07/2016 n. 138 - fallimento n. 133/2016 trascritto in Venezia l'11.08.2016 ai nn. rg 26988/rp 18257 a favore della "Massa dei Creditori del F. [redacted] e dei soci illimitatamente responsabili T. [redacted] e Se. [redacted] ed a carico della società "[redacted] di Tron [redacted] lo" con sede in San Donà di Piave e dei soci [redacted] Sergio, nato a San Donà di Piave (VE) il 16/05/1956 e [redacted] nato a San Donà di Piave (VE) il 30/09/1956 (senza indicazione dei beni immobili ai sensi della circolare n. 3 del 2003 prot. 33960 della direzione dell'agenzia del territorio).

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: /

COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA':**Lotto Unico di vendita**

Il costo di cancellazione delle suddette identificate formalità, come registrate in Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Venezia, gravanti sui beni immobili ricompresi nel Lotto n. 1 di vendita costituito, ossia sui beni identificati catastalmente dal mappale n. 200 del foglio n. 75 del comune di San Donà di Piave (Ve), subalterni n. 15 (negozi) e 21 (autorimessa), è stato computato come si evince dalla tabella a seguire.

FORMALITA'	n.ri REGISTRAZIONE/REP.	SPESA CANCELLAZIONE
Iscrizioni:		
/	/	0,00
Trascrizioni:		
- Fallimento	26988/18257 del 11.08.2016	€294,00
Totale spesa di cancellazione formalità		€294,00

(Cfr. con visure effettuate dalla sottoscritta, presso Agenzia delle Entrate di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare, nelle date 15.11.2016 e 16.02.17 in **All. n. 10** e con **All.ti nn. 20-22** Relazioni Notarili ventennali).

L'importo dei costi di cancellazione delle predette identificate formalità pregiudizievoli ammonta quindi ad €294,00 a cui va aggiunto il costo di €62,16 per l'ottenimento in Tribunale di copia (in bollo) del Decreto di trasferimento, ad uso cancellazione formalità pregiudizievoli, tanto da portare il **costo complessivo della voce**, ad €356,16, più spese tecniche di €200,00 che porta ad un **costo complessivo di €552,16** si arrotonda in eccesso ad **€555,00** (eurocinquecentocinquantacinque/00).

Risposta al punto settimo del quesito

Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali

(Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia)

Spese annue di gestione e manutenzione condominiale: informazione non disponibile.

Spese condominiali straordinarie: informazione non disponibile.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: informazione non disponibile.

Millesimi di proprietà: informazione non disponibile.

Il complesso immobiliare entro i cui i beni immobili in esame risultano ricompresi, non risulta, allo stato, gestito da alcun amministratore condominiale.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni - criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione di stima a seguire, inerente i beni immobili in esame ubicati in **San Donà di Piave (Ve)** afferenti al **mappale catastale n. 200/subb. n. 15 e 21 del foglio n. 75: negozio ed autorimessa**, si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi. Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile in cui sono inseriti e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del loro stato di conservazione attuale.

A seguire verrà in primis illustrato il valore di stima dei beni componenti il lotto unico di vendita individuato, considerando gli stessi privi di difformità/vizi/anomalie siano esse di natura tecnica-costruttiva/amministrativa/urbanistico-edilizia/legale/ecc. e successivamente si evidenzierà il valore di stima venale commerciale, considerato congruo, per l'immissione alla vendita dei beni stessi, tenuto conto di debite aggiunte/detractions al valore, giuste al caso.

8.2 Fonti di informazione:

Le fonti di informazione utilizzate nella redazione della presente valutazione di stima sono: Agenzie Immobiliari del mercato locale (Gambaro - San Donà di Piave; Sistemìa - Roma; IDEA - Venezia), quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio (OMI), per destinazioni d'uso: 'residenziale' e 'commerciale', reperite per le aree al contorno di quella di interesse, come disponibili (cfr. con **Allegato n. 19**).

8.3 Valutazione corpi - Lotto di Vendita Unico:

Per la stima dei beni immobili appresi alla procedura di cui si tratta, si è, come detto, adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipologie, ecc. a quelli oggetto di analisi. Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del loro **generale stato di conservazione attuale BUONO**.

Per i beni immobili in esame e di cui all'oggetto, si è stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale. Detto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale lorda del complesso immobiliare e tenuto conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, ha portato alla valutazione del più probabile valore venale commerciale attuale, congruo, di detti beni componenti il lotto.

Da cui si ottiene, la seguente stima del valore venale commerciale del Lotto n. 1 di vendita:

Stima di tipo sintetico-comparativo:

NEGOZIO (in stato di conservazione BUONO) ed AUTORIMESSA accessoria (in stato di conservazione BUONO), unità immobiliari site in Comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco n. 64, negozio al P.T. ed annessa autorimessa al piano seminterrato, censiti presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, Catasto Fabbricati, al foglio n. 75, mappale n. 200/subb. n. 15 (negozio) e n. 21 (autorimessa).

Eseguite le opportune indagini, si è ritenuto opportuno considerare il valore venale unitario da applicare, desunto in riferimento a destinazioni residenziali di tipologia e

caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del caso de quo, pari al seguente valore, considerando i beni liberi da persone e cose e tenuto conto dell'epoca di costruzione dei beni e del loro stato di conservazione: BUONO sia per il negozio e sia per l'autorimessa, ma in ordine anche alla vetustà degli stessi, (progetto del 07.12.1987 - variante del 18.09.1989 - non rintracciata certificazione di agibilità - v. All. n. 15), pari a circa (anni di vetustà 1990-2017 = 27 anni per entrambi. Si assumono congrui, per entrambi i beni in esame, i seguenti coefficienti da applicare:

- per stato di conservazione 'buono' di beni in edificio con vetustà di anni 27:

coefficiente di omogeneizzazione di età e qualità dell'edificio (ex L. n. 392/78: 0,83

Valore venale unitario, unità immobiliare ad uso negozio ed autorimessa accessoria, in San Donà di Piave (Ve), tenendo conto che l'area di riferimento appare poco appetibile per destinazioni commerciali, poichè isolata, in piccola frazione, su strada stretta e di scarso passaggio, e al contempo molto trafficata d'estate nella direttrice verso il mare, tanto da assimilarla all'area meno valorizzata di Ceggia, rispetto gli altri termini di confronto assunti, ossia Musile di Piave e San Donà di Piave, si determina:

€/mq 1.200,00 (valore minimo, fonte OMI – Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione commerciale nella zona di riferimento, allo stato CONSERVATIVO 'OTTIMO' - cfr. con All. n. 19) e tenuto conto anche dello stato di usura/vetustà/qualità dei beni, si ottiene:

Superficie commerciale lorda Unità Immobiliare (v. pag. n. 18 che precede) x valore venale unitario =

€/mq 1.200,00 x 0,83 = €996,00 valore unitario per vetustà.

A detto valore unitario, si applica ulteriore coefficiente correttivo per posizione periferica, assenza di coibentazioni; scarsa appetibilità commerciale: 0,65

Da cui si ottiene:

mq 996,00 x 0,65 = €/mq 647,40 che si arrotonda in eccesso ad €/mq 650,00

da cui si perviene al seguente valore venale del complesso immobiliare pignorato:

Mq 325,00 x €650,00 = €211.250,00

Si ottiene così il valore venale del coacervo dei beni immobili pignorati al netto di qualsivoglia detrazione/correzione, come esposto nella tabella a seguire:

VALORE VENALE BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO	
<u>AL NETTO</u> DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE	
LOTTO N. 1	
UNITA' IMMOBILIARI: NEGOZIO ed AUTORIMESSA ACCESSORIA	
(Comune di San Donà di Piave (Ve) Sezione U, fg. 75, mappale n. 200/subb. nn. 15-21)	
Valore venale quota (1/1 DIRITTO di PROPRIETA') 1000/1000 al netto delle spese	€211.250,00+
a) Valore venale quota - arrotondata per difetto al NETTO di qualsivoglia detrazione/correzione	€211.000,00#

8bis - Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Negozio ed Autorimessa

Non si è rinvenuto alcun certificato attestante la prestazione energetica dell'immobile commerciale in esame, appreso alla procedura fallimentare di cui trattasi.

Per la redazione del relativo certificato APE, necessario per conoscere l'indice di prestazione energetica dell'immobile negozio, di interesse, si computano forfetarie spese tecniche pari ad **€400,00** (al lordo di accessori di legge).

Tenendo conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, si ottiene quanto nella seguente tabella esposto:

VALORE VENALE BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO	
<u>AL LORDO DI QUALSIVOGLIA DETRAZIONE/CORREZIONE</u>	
LOTTO N. 1	
UNITA' IMMOBILIARI: NEGOZIO ed AUTORIMESSA ACCESSORIA	
(Comune di San Donà di Piave (Ve) Sezione U, fg. 75, mappale n. 200/subb. nn. 15-21)	
Valore venale quota (1/1 DIRITTO di PROPRIETA') 1000/1000 al netto delle spese	€211.000,00+
Riduzione del 20% per occupazione in atto	€42.200,00-
Spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	€555,00-
Riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti	€21.100,00-
Spese per bonifica e/o rimozione di rifiuti	€0,00
Detrazione spese per la regolarizzazione amministrativa, edilizio - urbanistica dei beni (v. pagg. n. che precede)	€12.500,00-
Spese tecniche per redazione certificato APE per il solo immobile negozio ('D')	€400,00-
Valore venale quota	€134,245,00#
Valore venale quota - arrotondata per difetto al LORDO di qualsivoglia detrazione/correzione	€134.000,00#

Tutto ciò premesso, si evince pertanto, a seguire, il valore venale complessivo di stima per l'intero LOTTO N. 1 vendita, tenuto conto delle detrazioni/correzioni giuste al caso, composto dai beni immobili siti in comune di San Donà di Piave (Ve), località Passarella, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, Catasto Fabbricati, alla Sezione U, foglio n. 75, mappale n. 200/subb. nn. 15 e 21:

(segue):

VALORE DI STIMA DI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO	
LOTTO N. 1 DI VENDITA	
- Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PROPRIETA', immobile quale: UNITÀ NEGOZIO (D) , così censito:	

<p>Comune di San Donà di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 75, mapp. 200/sub. n. 15, categoria C/1, classe 10, consistenza 196 mq, sup. catastale mq 199, P.T., rendita €3.553,02;</p> <p>- Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PROPRIETA', immobile quale: UNITÀ AUTORIMESSA (L), così censito:</p> <p>Comune di San Donà di Piave (Ve), sezione U, foglio n. 75, mapp. 200/sub. n. 21, categoria C/6, classe 6, consistenza 191 mq, sup. catastale mq 220, P.SI., rendita €631,32;</p> <p>il tutto ubicato in San Donà di Piave (Ve), località Passarella, via Argine San Marco n. 64</p>	134.000,00€
<p>Valore venale quota 1000/1000 del DIRITTO di PROPRIETA' (in lettere: eurocentotrentaquattromila/00)</p>	€134.000,00€

Ricapitolando quanto sopra esposto, si desume che il valore venale di stima dei beni immobili appresi al fallimento, costituenti il LOTTO N. 1 DI VENDITA, come sopra descritti, per la quota di 1000/1000 del DIRITTO di PIENA PROPRIETA', è pari a:

€134.000,00

(in lettere eurocentotrentaquattromila/00)

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

I beni immobili qui in esame (negozio 'D' ed autorimessa 'L') risultano intestati:

per la quota di **1/1 del diritto di superficie** in capo alla società Fallita TRONCO S.M. DI MONTEBELLUNA S.p.A. (società fallita)

Cod. Fiscale/Partita IVA [redacted]

per la quota di **1/3 del diritto di piena proprietà dell'area** in capo a [redacted] (socio della società fallita)

c.f.: [redacted]

per la quota di **1/3 del diritto di piena proprietà dell'area** in capo a TRONCO S.M. DI MONTEBELLUNA S.p.A. (socio della società fallita)

C.F.: [redacted]

Comproprietaria:

[redacted] per la QUOTA DI 1/3 SULL'INTERO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA (soggetto estraneo alla procedura in oggetto), (deceduta il 25/05/2016 - relativa Denuncia di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 22/12/2016 n. 357/1000990016 - denuncia non ancora trascritta presso i Registri Immobiliari di Venezia).

Per quanto attiene alla stima del valore commerciale del diritto di superficie, concesso a tempo indeterminato, come nel caso di specie (cfr. con **All. n. 11**) alla società Fallita "[redacted]" si consideri che:

se il superficiario (qui la società fallita) non deve pagare alcun canone (come nel caso di specie) il suo diritto si confonde con quello di proprietà e si ha:

$$V_{ds} = V_o$$

ove V_{ds} è il valore del diritto di superficie e V_o è il valore del fondo da considerare nello stato in cui si trova al momento della stima (oggi edificato).

Da cui deriva che la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà dell'area, in capo al soggetto estraneo alla procedura fallimentare qui in esame, [REDACTED] di fatto svilisce a valore commerciale pari ad €0,00, così come la quota di 2/3 complessivamente, del diritto di piena proprietà dell'area, in capo per 1/3 a Tronco Sergio e per 1/3 a [REDACTED]

Da ciò si desume che il valore venale di stima della **quota appresa al fallimento, pari ad 1/1 dell'intero, del diritto di SUPERFCIIE perpetuo (e non assoggettato a canone) insieme alla quota di 2/3 complessivamente, del diritto di PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA, in capo per 1/3 a Tronco Sergio (socio della società fallita) e per 1/3 a [REDACTED] (socio della società fallita), viene di fatto ad assumere medesimo valore dell'intero diritto di proprietà del LOTTO N. 1 di vendita individuato, che è dunque pari, come già espresso, a:**

€134.000,00

(in lettere eurocentotrentaquattromila/00)

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ELENCO ALLEGATI:

- Conferimento di incarico professionale ai fini della redazione della presente perizia di stima, conferito all'esperta estimatrice scrivente, da parte del Curatore del Fallimento, Dr. Emilio L. Borella.

- Appendice:

- **LOTTO 1:**
 - **Tavola grafica '1'**: redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobili appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 1 di vendita, in Comune di San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **NEGOZIO - mappale n. 200/sub. 15, P.T., e AUTORIMESSA - mappale n. 200/sub. 21, P.SI., PIANTE** in scala 1:100;
- **LOTTO 2:**
 - **Tavola grafica '2.a'** - redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobili appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 2 di vendita, in Comune di San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **NEGOZIO - mappale n. 200/subb. 16-20, P.T., PIANTE** in scala 1:100;
 - **Tavola grafica '2.b'** - redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobili appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 2 di vendita, in Comune di San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **AUTORIMESSA - mappale n. 200/sub. 12, P.SI., MAGAZZINO - mappale n. 200/sub. 13, P.SI., PIANTE** in scala 1:100;
 - **Tavola grafica '2.c'** - redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobili appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 2 di vendita, in Comune di San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **STANZE - mappale n. 200/sub. 23, P.1°, PIANTE** in scala 1:100;
- **LOTTO 3:**
 - **Tavola grafica '3'** - redatta dal CTU, illustrante lo stato di fatto attuale dei beni immobili appresi al fallimento ricompresi nel LOTTO n. 3 di vendita, in Comune di San Donà di Piave (Ve), foglio n. 75: **ABITAZIONE - mappale n. 200/sub. 14, P.T., PIANTE** in scala 1:100;

- fabbricato" notaio Antonio Bianchini - rep. 54689, del 19.11.87;
- All. n. 13 - Copia Atto "Conferma di identificazione catastale ai fini della trascrizione nei registri immobiliari" notaio Anna Bianchini - rep. 27316, dell'08.06.2009;
- All. n. 14 - Comune di San Donà di Piave - Settore Urbanistico. estratti da Variante al PRG vigente - PI (cartografia e NTO);
- All. n. 15 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - SUE: estratti da CE n. 142/87 (07.12.87) compresa variante del 18.09.89;
- All. n. 16 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - SUE: estratti da DIA n. 42/2008 impianto fognario dello stabile;
- All. n. 17 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - SUE: estratti da comunicazione di Attività Edilizia Libera n. 196/13 del 13.08.2013 - completamento impianto fognario dello stabile;
- All. n. 18 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Ufficio Cartografico: assegnazione numeri civici ai beni di interesse (16.03.2017);
- All. n. 19 - Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) quotazioni: interrogazioni 2° semestre 2016 (quotazioni immobili in aree limitrofe a quella di interesse);
- All. n. 20 - Relazione ventennale Notaio Dr. V. Rubino (17.03.2017);
- All. n. 21 - Notaio Bianchini - Note e visure (5 aprile 2017);
- All. n. 22 - Relazione ventennale Notaio Dr. V. Rubino (aggiornata al 20.06.2017).

DOCUMENTAZIONE COMUNE A BENI RICOMPRESI SOLO IN ALCUNI LOTTI DI VENDITA INDIVIDUATI:

- SUB. A - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da Licenza Edilizia n. 79/69 (17.03.1969) - (subalterni di riferimento nn. 13-14-16-18-19-20-23);
- SUB. B - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da Variante a Licenza Edilizia n. 79/69 (11.02.1980) - (subalterni di riferimento nn. 13-14-16-18-19-20-23);
- SUB. C - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da Variante a Licenza Edilizia n. 79/69 (12.07.1982) - scala esterna - (subalterni di riferimento nn. 13-14-16-18-19-20-23);
- SUB. D - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: copia Agibilità - prot. n. 19903 del 17.12.1980 (rif. pratica edilizia n. 79/69) - (subalterni di riferimento nn. 13-14-16-18-19-20-23);
- SUB. E1 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da RICHIESTA di Condono Edilizio n. 128/2004 (prot. 49356 del 09.12.2004) - (subalterno di riferimento bene: sub. 21 - AUTORIMESSA P.SI);**
- SUB. E2 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da CONDONO Edilizio n. 129 rilasciato il 14.09.2007 - (subalterno di riferimento bene: sub. 15 - NEGOZIO P.T. - modifiche interne/esterne);**
- SUB. E3 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da CONDONO Edilizio n. 130 rilasciato il 14.09.2007 - (subalterno di**

- riferimento bene: sub. 15 - NEGOZIO P.T. - modifiche interne);**
- SUB. E4 - Comune di San Donà di Piave (Ve) - Settore SUE: estratti da CONDONO Edilizio n. 131 rilasciato il 14.09.2007 - (subalterno di riferimento bene: sub. 17 - ABITAZIONE P.1);
- SUB. F - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 12 - AUTORIMESSA P.SI);
- SUB. G - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 13 - MAGAZZINO P.SI);
- SUB. H - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 14 - APPARTAMENTO P.T.);
- SUB. I - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 15 - NEGOZIO P.T.);**
- SUB. L - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 16 - NEGOZIO P.T.);
- SUB. M - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 17 - APPARTAMENTO P.1);
- SUB. N - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 18 - APPARTAMENTO P.1);
- SUB. O - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 19 - APPARTAMENTO P.1);
- SUB. P - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 20 - NEGOZIO P.T.);
- SUB. Q - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 21 - AUTORIMESSA P.SI);**
- SUB. R - Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati: scheda planimetrica e visura (subalterno di riferimento bene: sub. 23 - APPARTAMENTO P.1).
- SUB. S - Copia Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] del 25.05.2016 (n. 3554 - vol. 9990 direzione provinciale di TV);
- SUB. T - Contratto di Locazione del 01.12.2015 (bene: negozio in San Donà di Piave, fg. 75, mapp. 200/sub. 15);**
- SUB. U - Contratto di Comodato ad uso gratuito del 10.07.2015 (bene: appartamento residenziale in San Donà di Piave, fg. 75, mapp. 200/sub. 19).
- SUB. V - Copia Certificazione APE (Attestazione di Prestazione Energetica) del 02.02.2012 inerente negozio al P.T. (mappale n. 200/sub. 15).**

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se la vendita dell'immobile è soggetta ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

Il trasferimento dei beni appresi al fallimento, qui oggetto di stima, dovrà essere assoggettato ad imposta sul valore aggiunto (IVA).

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Prospetto riassuntivo dei beni immobili da porre all'asta

Lotto	001 - NEGOZIO ed AUTORIMESSA
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo Negozio (D): 1/1 dell'intero del DIRITTO DI SUPERFICIE in capo alla società [redacted]; 1/3 dell'intero del DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a [redacted] Sergio 1/3 dell'intero del DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a [redacted] Paolo</p> <p>Corpo Autorimessa (L): 1/1 dell'intero del DIRITTO DI SUPERFICIE in capo alla società [redacted]; 1/3 dell'intero del DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a [redacted] Sergio 1/3 dell'intero del DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'AREA in capo a [redacted] Paolo</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo (D) NEGOZIO: <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> : Comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco n. 64, PT, foglio n. 75, particella n. 200, subalterno n. 15, categoria C/1, classe 10, consistenza mq 196, superficie catastale mq 199, rendita €3.553,02. (*)</p> <p>Corpo (L) AUTORIMESSA: <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> : Comune di San Donà di Piave (Ve), via Argine San Marco s.n.c., P.SI, foglio n. 75, particella n. 200, subalterno n. 21, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 191, superficie catastale mq 220, rendita €631,32.(*)</p>
Valore venale quota pari a 1/1 dell'intero del diritto di SUPERFICIE e quota di 2/3 dell'intero, complessivamente, del diritto di piena PROPRIETÀ DELL'AREA:	<p>€134.000,00# (In lettere: eurocentotrentaquattromila/00)</p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" per il solo 'negoziario'</p>

(*) non si dichiara la conformità catastale.

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, attraverso la redazione della presente relazione, composta di n. 34 (trentaquattro) pagine dattiloscritte e n. 22 documenti allegati, più scrittura di conferimento di incarico, una tavola grafica in Appendice (Tavola n. 1) e documentazione fotografica (1) illustrante i beni di interesse ricompresi nel Lotto n.

1 di vendita individuato, nonchè documenti subalterni: E1-E2-E3-I-Q-T e *Richiesta di Liquidazione di onorario e spese* in fascicolo distinto, ad evasione dell'incarico conferitoLe, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito, ritenuti opportuni.

Venezia li, 27/06/2017

L'Esperto alla stima
arch. Monica Mason



Segue documentazione allegata a corredo.