

# TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N° 254/2015

SENT. N. 269/2014 del 19.11.2014

Dichiarazione di fallimento di ditta Rosso Veneziano SRL,

Via Vanzo n. 71 . Mogliano Veneto (TV)

P.I. 04097260261

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Petra Uliana

CURATORE: Dott. Massimo Roma- Piazza Dei Signori n. 4 Treviso

PERITO STIMATORE: Pellizzari Arch. Giannino, Piazza Marconi n. 10 – 31040

Trevignano ( TV) – telefax 0423 670077 – pellizzarigiannino@gmail.com-

**APPENDICE ALLA VALUTAZIONE DI RAMO**  
**D'AZIENDA, COMPENSIVO DI PORZIONE DI IMMOBILE**  
**AD USO COMMERCIALE, E DI SEPARATA PORZIONE**  
**DEL MEDESIMO IMMOBILE, ZONA CENTRO**  
**COMMERCIALE VALECENTER A MARCON (VE)**

GIANNINO  
PELLIZZARI  
n° 1059  
setteve architetture  
ARCHITETTO

Il presente elaborato integra la relazione di stima depositata dallo scrivente in data 03/12/2021, a seguito di nuovi elementi che si sono verificati dalla data di deposito ad oggi.

Per quanto riguarda i rapporti con gli affittuari, si precisa che:

1. il contratto di affitto del ramo d'azienda, comprensivo della porzione dell'immobile nel Comune di Marcon (VE) -Via Mattei di cui al mappale 1100 sub.3 (Lotto n. 1 nella perizia di stima originaria), è stato interessato da ulteriore atto integrativo/modificativo, sottoscritto in data odierna (10.5.2022), in forza del quale per tutto l'anno 2022 sono state concesse alla società affittuaria riduzioni dei canoni di affitto rispetto a quelli previsti contrattualmente (da gennaio a agosto 2022: € 6.000,00= oltre ad I.V.A mensili; da settembre a dicembre 2022: € 7.000,00= oltre ad I.V.A mensili); a partire da gennaio 2023 sarà applicabile il canone ordinario previsto dal contratto di locazione (€ 25.000,00= oltre ad IVA, con aggiornamento Istat);
2. Il contratto di locazione riferito alla restante porzione dell'immobile anzidetto, contraddistinta dal mappale 1100, sub. n. 4, (Lotto n. 2 nella perizia di stima originaria), ha scadenza definitiva al 30.10.2022 e prevede un canone contrattuale per il 2022, sino a tale scadenza, di € 5.833,00= oltre I.V.A. mensili. Secondo informazioni fornite dal curatore, è però possibile che venga avviata azione per la risoluzione del contratto e la restituzione anticipata dell'immobile, in mancanza di un accordo con la società affittuaria sulla riduzione dei predetti canoni e sui lavori che la stessa avrebbe dovuto eseguire;

In relazione alle condizioni dell'immobile, si segnala che si sono verificate, in questi ultimi mesi, nuove infiltrazioni, e precisamente:

ORDINE  
Egdi  
GIANNINO PELLIZZARI  
n° 1059  
sez. A  
ARCHITETTO

a. nell'area negozio sottostante alle cucine del ristorante presente al piano

primo, si sono manifestati continui gocciolamenti di liquidi di colore scuro,

provenienti dagli scarichi delle acque reflue;

b. nell'area negozio corrispondente alla proiezione del subalterno mappale

1100 sub. 2 di mq 495 (parte comune), si sono verificate nuove perdite di

acqua meteorica, proveniente da lastrico solare dove sono posizionate le

macchine di riscaldamento/raffrescamento.

Si evidenzia che la Curatela ha provveduto immediatamente all'esecuzione di

interventi, in modo da tamponare le problematiche di gocciolamenti di varia natura

che si sono verificati in questi ultimi mesi.

L'attuale situazione manutentiva dell'immobile nel suo complesso, emersa anche in

questo ultimo periodo, richiederebbe peraltro un importante ed oneroso intervento

di ristrutturazione generale, di impermeabilizzazione delle coperture, degli impianti

idrico-sanitari e fognari e di rifacimento del pavimento e dei massetti;

Considerati:

-la situazione manutentiva dell'immobile;

-le minori entrate per affitti per il 2022;

- la situazione del mercato immobiliare, in fase di ridimensionamento rispetto alle

stime di crescita dell'inizio dell'anno 2022, a causa dei gravi effetti della guerra in

Ucraina e dell'aumento delle materie prime;

-l'esito infruttuoso del primo esperimento di vendita,

si ritiene opportuno considerare la possibilità di vendita dell'azienda e della restante

porzione dell'immobile (Lotti nn. 1-2 nella perizia originaria) ad un prezzo ridotto,

anche in misura significativa, rispetto alla precedente valutazione.

Treviso 10/05/2022

ORDINE GIANNINO  
PELLIZZARI  
ARCHITETTI  
PUBBLICISTI  
P.A.S.S. G.G. S.S. I.  
CONSERVATORI  
della provincia  
di Treviso  
n° 1059  
sezione A  
ARCONTO

*Il perito*

**arch. Giannino Pellizzari**

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
CANTONALI  
del  
CANTON  
TESSINO  
N° 1059  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO