

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 – info@giannipellizzari.it

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

Premessa

Il sottoscritto arch. Pellizzari Giannino, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n° 1059, con studio in Trevignano, Piazza Marconi n. 10, ha ricevuto l'incarico di cui alla presente perizia di stima dal dott. Massimo Roma, quale curatore della società "Rosso Veneziano S.r.l." in fallimento, con sede in Via Vanzo n. 71 - Mogliano Veneto.

Acquisita copia della sentenza di fallimento e della documentazione messa a disposizione dal curatore, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, lo scrivente provvedeva ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter redigere l'elaborato peritale, redatto sulla scorta di quanto richiesto.

L'incarico svolto ha comportato verifiche ripetute, nel corso di più annualità, dei beni da stimare (ramo d'azienda, comprensivo di porzione di immobile ad uso commerciale, e restante porzione del medesimo immobile), in relazione alle varie problematiche insorte con riguardo ai predetti beni ed allo sviluppo dei rapporti in corso con le società affittuarie.

PREMESSA SUI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

I beni oggetto della presente valutazione consistono in due lotti definiti:

Lotto n. 1: Ramo di Azienda costituito dal complesso di beni materiali, immateriali e rapporti, così composto:

- a. Unità immobiliare ad uso commerciale di circa mq 3000 al piano terra e di circa mq 1000 al piano primo, sita nel Comune di Marcon (VE), Via Mattei, interessante l'area denominata "lotto B" P.D.L. Valecenter2, di cui al mappale 1100 del Foglio 13. Tale unità immobiliare, composta al

piano terra da uno spazio ad uso vendita e dai locali di servizio ed a uso magazzino, al piano primo da uffici e magazzini, è catastalmente censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 3, attività commerciale, cat. D/8, € 32.119,00;

b. Impianti fissi, attrezzature, mobili e arredi a servizio del ramo di Azienda;

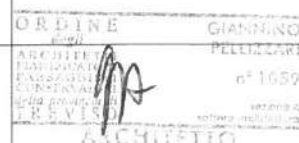
c. Le autorizzazioni, licenze e permessi necessari per l'esercizio del Ramo di Azienda ed, in particolare, l'attuale autorizzazione di commercio al dettaglio - media struttura di vendita nel settore merceologico non alimentare n. 978, rilasciata dal Comune di Marcon (VE) in data 9 aprile 2006, rettificata dal medesimo Comune con nota del Responsabile del servizio Commercio in data 11 settembre 2006;

Lotto n. 2: Locale commerciale, attualmente adibito ad uso ristorante, con accesso dal piano terra per circa mq 48 e che si sviluppa al piano primo per una superficie di circa mq 1473. Si tratta di una unità immobiliare, sita in Via Mattei nel Comune di Marcon e catastalmente censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 4, attività commerciale, cat. D/8, € 13.681,00.

Per quanto riguarda le unità immobiliari, Comune di Marcon, Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 3, attività commerciale, cat. D/8, € 32.119,00 (Ricompresa nel **Lotto n. 1**) e mappale 1100, subalterno n. 4, attività commerciale, cat. D/8, € 13.681,00 (**Lotto n. 2**), si rileva che detti beni hanno diritto per la quota spettante, alle **parti comuni** del complesso a cui appartengono ed in particolare:

- Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 1, Bene comune non censibile;



-Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 2, lastrico solare mq 495, bene comune ai sub. 3 e 4.

PROVENIENZE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, risulta che la porzione dell'immobile rientrante nel ramo d'azienda di cui al Lotto 1 e la restante porzione del medesimo immobile, che costituisce il Lotto n. 2, sono di proprietà della società **Rosso Veneziano SRL** – in fallimento, con sede in Mogliano Veneto, Via Vanzo 71, avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso n. 04097260261.

Descrizione beni :

Comune di Marcon

Catasto Terreni

Foglio 13,

Mappale 1100 – Cat. Ente urbano – Consistenza 11182 mq – Tipo mappale n. 155686.1/2006 del 13.09.2006;

NCEU:

Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 1, Bene comune non censibile;

Foglio 13, mappale 1100 , subalterno n. 2, lastrico solare mq 495;

Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 3, attività commerciale, cat. D/8, € 32.119,00;

Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 4, attività commerciale, cat. D/8, € 13.681,00

Le unità immobiliari in oggetto sono graficamente rappresentate:

- quanto ai MN. 1100 subb. 1 -2-3 nella denuncia di variazione per unità afferenti

edificate su area urbana presentata in data 20 settembre 2006 e registrata al n.

VE0159746 di protocollo, a variazione di quanto già censito con MN. 1000 subb. 1-2-

3;

- quanto al MN. 1100 sub. 4 nella denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni presentata in data 14 marzo 2012 e registrata al n. VE0038585 di protocollo, a variazione di quanto individuato nella denuncia di ultimazione fabbricato urbano in data 05 marzo 2012 e registrata al n. VE0033041 di protocollo, a sua volta a variazione del MN. 1000 sub. 4.

La consistenza dei MN. 1100 - ente urbano di mq. 11.182 (undicimilacentoottantadue) deriva dalla fusione dei MN. 1103 di mq. 3.950, MN. 1008 di mq. 1.880, MN. 1011 di mq. 4.705, MN. 1023 di mq. 647, avvenuta con denuncia di cambiamento modello 3SPC presentato in data 13 settembre 2006 e registrata al n. VE0155686 di protocollo.

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

L'area oggetto della valutazione dove sorge il fabbricato confina con MN. 737, MN. 1151, MN. 1012, MN. 1024, MN. 1005, MN. 1081, salvo altro e più precisi.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO

1) Oltre il ventennio erano a ditta:

"VALECENTER S.P.A.", con sede in Marcon

i seguenti beni immobili, così censiti al

CATASTO TERRENI:

COMUNE DI MARCON

FOGLIO 13

MN. 43 di Ha.0.08.50;

MN.494 di Ha.1.30.80;

Mn.559 di Ha.0.02.90;

MN.560 di Ha.0.02.60;

MN. 44 di Ha.0.84.00;

MN. 1003 di Ha. 0.39.50

MN. 1008 di Ha.0.18.80;

MN. 1011 di Ha.0.47.05

MN. 1023 di Ha.0.06.47

venivano trasferiti alla società

"EDIL FUTURE S.R.L.", con sede in Venezia

giusta atto di compravendita a rogito Notaio Bandieramonte Stefano in data 12

maggio 2005 Rep.n.58683 e trascritto a Venezia il 17 maggio 2005 ai n.ri

21256/12577;

- con denuncia di cambiamento modello 3SPC presentato in data 13 settembre 2006

e registrata al n. VE0155686 di protocollo, i seguenti beni:

COMUNE DI MARCON

FOGLIO 13

MN. 1003 di Ha. 0.39.50

MN. 1008 di Ha.0.18.80;

MN. 1011 di Ha.0.47.05

MN. 1023 di Ha.0.06.47

venivano riuniti nell'unico MN. 1100 di mq. 11.182, che passava all'urbano come

MN. 1100 - ente urbano;

- con denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana presentata in

data 20 settembre 2006 e registrata al n. VE0159746 di protocollo, a variazione del

MN. 1023 area urbana di mq. 647, venivano presentate le planimetrie relative al

fabbricato eretto sul MN. 1100 e precisamente:

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI MARCON

MN. 1100 sub. 2 - Via Mattei E - P. T-1 - lastrico solare di mq. 495

(quattrocentonovantacinque)

MN. 1100 sub. 3 - Via Mattei E - P. T-1 - cat. D/8 -

MN. 1100 sub. 4 - Via Mattei E - P. T-1 - capannone

venivano trasferiti alla società

"ROSSO VENEZIANO S.N.C. DI MARIO LEVORATO E C.", con sede in Mogliano

Veneto,

giusta atto di compravendita in data 24 gennaio 2007 n. 111171 di repertorio Notaio

Mammucari di Mogliano Veneto, trascritto a Venezia in data 26 gennaio 2007 ai n.ri

3782/2330;

4) con atto di trasformazione di società in data 08 febbraio 2013 n. 94442 di suo

repertorio, trascritto a Venezia in data 20 febbraio 2013 ai n.ri 5315/3365, la società

"Rosso Veneziano S.n.c. di Mario Levorato e C.", con sede in Mogliano Veneto

modificava la denominazione in

"ROSSO VENEZIANO S.R.L."

OSSERVAZIONI SULLE UNITA' IMMOBILIARI:

- esiste trascrizione pregiudizievole accesa in data 24 giugno 2015 ai n.ri

17482/12293, a favore della "Massa dei Creditori del Fallimento Rosso Veneziano

S.r.l.", derivante dalla sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di

Treviso in data 18 novembre 2014 n. 5712 di repertorio;

- esiste trascrizione pregiudizievole accesa in data 31 marzo 2014 ai n.ri 7824/5685,

a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Rosso Veneziano S.r.l. e dei soci

illimitatamente responsabili Levorato Mario e Cestarollo Rita, derivante da sentenza

dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso in data 28 gennaio 2014 n.

431 di repertorio, con annotamento di revoca in data 24 giugno 2015 ai n.ri

17502/2370, derivante da revoca di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso in data 28 novembre 2014 n. 5882/14 di rep.;

- esiste ipoteca giudiziale accesa in data 24 gennaio 2013 ai n.ri 2624/263, a favore della "Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop. in a.s.", con sede in Monastier di Treviso, avente cod. fisc. 03588770267, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 22 gennaio 2013 n. 146/2013;

- esiste ipoteca volontaria accesa in data 26 gennaio 2007 ai n.ri 3783/842, a favore della "Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop.", con sede in Monastier di Treviso, avente cod. fisc. 03588770267, di in dipendenza di contratto di mutuo in data 24 gennaio 2007 n. 111172 di repertorio Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto;

- esiste vincolo ad uso pubblico stipulato con atto in data 13 luglio 2005 n. 59011 di repertorio Notaio Bandieramonte, trascritto a Venezia in data 22 luglio 2005 ai n.ri 31866/18762;

- esiste convenzione edilizia stipulata con atto in data 10 giugno 2005 n. 58833 di repertorio Notaio Blandaleone, trascritta a Venezia in data 04 luglio 2005 ai n.ri 28722/16792;

- esiste vincolo di destinazione stipulato con atto in data 23 dicembre 2003 n. 55423 di repertorio Notaio Bandieramonte, trascritto a Venezia in data 16 gennaio 2004 ai n.ri 1655/1054;

- esiste convenzione stipulata con atto in data 03 agosto 2000 n. 105045 di repertorio Notaio Caputo Alessandro, trascritta a Venezia in data 08 agosto 2000 ai n.ri 24803/16382.

3) Descrizione delle unità immobiliari, con indicazione dettagliata di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed

esterne, superficie (calpestabile) in mq., dati catastali attuali e confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi e/o comproprietà di parti comuni.

NOTE GENERALI DI CARATTERE INTRODUTTIVO

Il fabbricato, comprendente la porzione dell'immobile rientrante nel ramo d'azienda di cui al Lotto 1 e la restante porzione del medesimo immobile, che costituisce il Lotto n. 2, si trova all'interno di una lottizzazione commerciale caratterizzata dalla presenza di grandi magazzini destinati alla vendita al minuto. E' posto nelle immediate vicinanze del centro commerciale, denominato ValeCenter, precisamente a monte dello stesso, lungo l'autostrada A4 Venezia-Trieste, visibilmente esposto al continuo passaggio dei mezzi su gomma.

L'immobile, dalla tipologia prefabbricata, è inserito in un'area scoperta di proprietà esclusiva, adibita, in parte, a parcheggio pubblico e privato, a verde, a viabilità di accesso e di manovra.

Trattasi di un fabbricato ad uso commerciale composto da due piani fuori terra di forma rettangolare, dalle dimensioni di 60x50 ml e dalla superficie lorda coperta di 2800 mq.. Esso presenta una superficie lorda commerciale nei due livelli pari a circa 5500 mq.

Il fabbricato contiene:

- una unità immobiliare commerciale (map. 1100 sub. 3), rientrante in ramo d'azienda, che comprende beni materiali ed immateriali. Tale unità immobiliare si sviluppa in gran parte al piano terra; gli uffici e i magazzini sono al piano primo;
- una unità commerciale ad uso ristorazione, con ingresso al piano terra (map. 1100 sub. 4).

Le due unità sopracitate sono inserite in un'area scoperta (map. 1100 sub. 1), che

presenta, verso il lato nord (fronte Autostrada A4, Venezia-Trieste), uno spazio a verde di mq 723, un ampio spazio a parcheggio e ad area di manovra. Il parcheggio pubblico fronte nord è diviso e separato da alcuni archetti in ferro che contraddistinguono le due unità commerciali e, per il mappale 1100 sub. 3, è pari a 95 posti auto, per una superficie di circa mq. 2266 mentre, per il map. 1100 sub. 4, è pari a 32 posti auto, per una superficie di circa mq 849.

La restante area è adibita a parcheggi privati, a verde, a viabilità, con servitù di passaggio a favore del vicino centro commerciale Leroy Merlin.

In particolare, come evidenziato dall'Allegato n. 9 Planimetria generale dell'esterno (il tratteggio più vicino al fabbricato e più marcato indica il perimetro di pertinenza del mappale 1100 e il tratteggio più leggero e relativamente più lontano al fabbricato indica il perimetro di proprietà); si evince che la strada posta a nord del fabbricato che collega la rotonda della lottizzazione con il punto vendita Leroy Merlin è all'interno del mappale 1100, come pure gran parte della carreggiata stradale posta ad ovest e confinate con lo stesso fabbricato commerciale mappale 1081.

Per quanto riguarda invece l'accesso stradale e la viabilità posto ad est, esse ricadono in parte nella proprietà del mappale 1100 e in parte in quella del mappale 1081 (proprietà Leroy Merlin). Il piazzale posto a sud (fronte vani tecnici) è in parte in proprietà del mappale 1100 e in parte in proprietà del mappale 1081.

Il lotto di terreno dov'è inserito il fabbricato è di forma poligonale irregolare e privo di recinzione, in quanto separato dalle altre unità commerciali da strade, aiuole spartitraffico con cordone in calcestruzzo. Inoltre, l'area è collegata alla pubblica viabilità della lottizzazione e posta nelle immediate vicinanze del casello autostradale, presentando i sottoservizi quali: la rete fognaria, la rete del gas, la rete

GIUSEPPE GIANNINO
PELLIZZARI
n° 1059
accanto A
giornale richiedente
il permesso di costruire



elettrica, la rete telefonica, ecc..

L'area scoperta è asfaltata con eccezione: dello spazio posto a nord del fabbricato adibito ad uso posto auto, che è pavimentato con betonelle del tipo grigliato in calcestruzzo, dell'area verde posta al confine con l'autostrada.

I parcheggi esterni si presentano in uno stato di conservazione mediocre e necessitano di una manutenzione con piantumazione di alcune piante, in sostituzione di quelle morte, e della sistemazione di alcune porzioni delle cordone e della pavimentazione carraia.

Il fabbricato è composto da una struttura prefabbricata del tipo travi e solai in calcestruzzo pre-compresso. I muri di tamponamento sono composti da pannelli prefabbricati, del tipo a sandwich, con isolante termico posto nel mezzo. Il fabbricato è in possesso del certificato di collaudo in data 19.09.2006, con ricevuta di deposito n. 313 del 20.09.2006, rilasciata dal Comune di Marcon (VE).

L'immobile presenta degli infissi in alluminio anodizzato con vetro camera del tipo a nastro, tranne che nella facciata ovest d'ingresso posta al piano terra, dove sono localizzate le ampie vetrate continue. Anche i solai sono del tipo prefabbricato in CLS armato. In alcune parti delle facciate sono presenti delle pensiline a sbalzo che presentano delle pannellature decorative. Le facciate nord e sud sono caratterizzate dalla presenza di ampie insegne, che pubblicizzano il marchio delle attività commerciali. Lo stato di conservazione del fabbricato esterno può essere considerato buono.

L'area oggetto della valutazione dove sorge il fabbricato confina con MN. 737, MN. 1151, MN. 1012, MN. 1024, MN. 1005, MN. 1081, salvo altro e più precisi.

Il fabbricato è localizzato in un contesto di grande interesse commerciale, più precisamente confina a est con via Enrico Mattei, a sud con il fabbricato Castrorama-

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIEMONTESE
PROVINCIALE
di
TREVISO
GIANNINO
PELLIZZARI
n° 1059
sezione A
della provincia di
TREVISO
ARCHITETTO

Leroy Merlin, a ovest con l'area verde di lottizzazione "Valecenter 2", a nord con la strada di lottizzazione.

Le unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni del fabbricato cui appartengono ai sensi di legge.

Come detto, i beni oggetto di valutazione vengono divisi in due lotti e precisamente:

Lotto n. 1

Ramo di Azienda costituito dal complesso di beni materiali ed immateriali, e rapporti così definito:

a. Unità immobiliare ad uso commerciale di circa mq 3000 al piano terra e di circa mq 1000 al piano primo, sita nel Comune di Marcon (VE), Via Mattei, interessante l'area denominata "lotto B" P.D.L. Valecenter2, di cui al mappale 1100 del Foglio 13. Tale unità immobiliare, composta al piano terra da uno spazio ad uso vendita e dai locali di servizio ed a uso magazzino, al piano primo da uffici e magazzini, è catastalmente censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 3, attività commerciale, cat. D/8, € 32.119,00;

b. Impianti fissi, attrezzature, mobili e arredi a servizio del ramo di Azienda, di cui all'elenco già allegato al contratto di affitto dello stesso;

c. Le autorizzazioni, licenze e permessi necessari per l'esercizio del Ramo di Azienda ed in particolare l'attuale autorizzazione di commercio al dettaglio media struttura di vendita nel settore merceologico non alimentare n. 978 rilasciata dal Comune di Marcon (VE) in data 9 aprile 2006, rettificata dal medesimo Comune con nota del Responsabile del servizio Commercio in data 11 settembre 2006.

Trattasi di un grande punto vendita commerciale, attualmente occupato dalla società "Ellen Fashion 8 Srl", secondo regolare contratto di affitto di Ramo di Azienda.

CEBINE
AGENZIA
FIDUCIARIA
TREVISO
GIANNINO
PELLIZZARI
n° 1059
affidatario
sistemazione della città
ALBERTO

L'azienda commerciale (ramo) si sviluppa, per la gran parte, al piano terra e, in parte, al piano primo. L'ingresso al negozio avviene dall'ampio parcheggio situato lungo l'autostrada A4 ed è filtrato da una bussola. La zona vendita presenta una superficie utile netta interna di 2500 mq circa, per una altezza di circa ml 5,00. Si tratta di uno spazio aperto per l'esposizione dei prodotti suddiviso da una maglia regolare di pilastri che sorreggono staticamente la struttura. Il negozio ha un'altezza di 5 ml. Sul lato nord, fronte alla bussola d'ingresso, sono presenti 5 servizi igienici con rispettivi anti, oltre a un locale adibito a magazzino. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro-camera, la pavimentazione è in cemento levigato e di bel aspetto, con eccezione nei bagni, che sono pavimentati in piastrelle, sia in superficie, che nelle pareti verticali.

Si precisa che il pavimento è stato oggetto di recente ristrutturazione, da parte del procedura fallimentare, al fine di renderlo maggiormente funzionale e dare una maggiore valenza estetica all'immobile. Precedentemente il pavimento si presentava con una moquette scura e in parte rovinata e degradata. In tutto lo spazio commerciale, e per circa mq 2500 (interna), è stata tolta la moquette, uniformato il pavimento e si è proceduto a numerose mani di levigatura del cls, con trattamento finale di lisciatura e protezione. Il pavimento lucidato ora evidenzia i conglomerati al naturale, di aspetto accattivante, ed è facile da pulire sotto l'aspetto igienico-sanitario.

Nel retro del negozio sono presenti 330 mq di magazzini, locali tecnici e vani per lo scarico e carico delle merci, con pavimentazione in cemento industriale. Nel particolare, entrando dall'ingresso principale posto fronte autostrada, si incontra: il punto vendita di forma ampia e rettangolare, il magazzino carico / scarico ed ufficio annesso, il vano ricarica muletti.

Inoltre, dal magazzino carico- scarico merci sono presenti due montacarichi e un vano scala che permette di collegare con il piano primo.

Con accesso, dall'esterno sono presenti: la centrale termica, il vano tecnico gruppo elettrogeno, la cabina di trasformazione, la centrale antincendio. Infine, sempre al piano terra, con accesso autonomo, è presente il vano scala che comunica con gli uffici soprastanti.

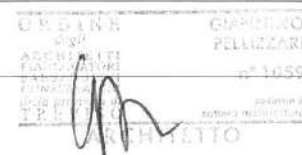
Al piano primo sono localizzati i magazzini, gli uffici e i servizi igienici, per una superficie totale di circa di 990 mq. In questo piano sono presenti gli uffici composti da quattro sale, una sala ristoro e gli spogliatoi divisi per sesso, con quattro servizi igienici con anti. Nella parte est del blocco uffici sono presenti i vani tecnici, quali per il C.e.d.. Infine, si accede al grande magazzino di mq 650 e altezza interna di ml 5.00.

Lo stato di conservazione in generale è buono, gli impianti sono tutti in ordine con le varie normative vigenti relative all'epoca di costruzione.

I pavimenti del vano scala che collegano con il piano primo sono in granito, i pavimenti degli uffici sono in moquette, ad eccezione dei bagni che sono in piastrelle, e invece i pavimenti del magazzino del piano primo sono in battuto di cemento.

La suddivisione degli uffici è con pareti attrezzate ad uso ufficio.

In passato si sono verificate perdite di liquido nel lato ovest dello spazio di vendita, nelle vicinanze delle colonne di scarico, per un'area di circa 250 mq, e precisamente nello spazio sottostante alle cucine del ristorante sovrastante, nelle giunzioni delle travi prefabbricate. A fronte delle perdite di liquido dalle cucine sovrastanti, al fine di tamponare il gocciolamento di liquidi, il precedente conduttore (Media Market Spa) e successivamente anche la procedura fallimentare hanno posto sotto al solaio delle canale in alluminio di raccolta. Esse sono collegate, tramite dei tubi convogliatori, sia



alla colonna di scarico, sia con autonomo scarico verso l'esterno nella facciata nord.

Inoltre di recente sono stati fatti dei lavori di manutenzione straordinaria al piano primo, nella zona cucina, con sigillature delle griglie di raccolta acqua poste nel pavimento, ai battiscopa di raccordo con le pareti verticali, e lungo i perimetri delle colonne. In occasione della manutenzione straordinaria, è stato verificato anche l'impianto idrico-sanitario e si è verificata una perdita d'acqua potabile, in un tubo che dal collettore serve i lavandini dei lavapiatti del ristorante. Tale tubo è stato chiuso ed eliminato.

Attualmente la situazione sembra essersi normalizzata e, da tempo, non si sono verificate ulteriori perdite e gocciolamenti.

Si evidenzia anche la presenza di alcune perdite provenienti dal piano primo nella porzione di negozio corrispondente alla proiezione del subalterno mappale 1100 sub. 2 di mq 495. Si tratta di perdite di acqua meteorica, proveniente da lastrico solare dove sono posizionate le macchine. Tale situazione è maggiormente trattata, nel dettaglio, nel punto successivo "*osservazioni descrizione della parte comune mappale 1100 sub. 2, bene comune al sub. 3 e 4*", con riferimento agli impianti di riscaldamento e raffrescamento del Ramo di Azienda.

L'immobile risulta così suddiviso:

- Superficie dedicata alla vendita al piano terra, superficie lorda commerciale compresi servizi igienici pari a circa 2610 mq.;

- Superficie dedicata a magazzino al piano terra, superficie lorda commerciale pari a circa 200 mq.;

- Superficie dedicata ai vani tecnici, al piano terra, lorda commerciale pari a circa 110 mq.;

- Superficie dedicata all'ingresso degli uffici piano terra, lorda commerciale pari a

circa 11 mq.;

- Superficie dedicata ad uffici al piano primo, lorda commerciale pari a circa 340 mq.;

- Superficie dedicata a magazzino al piano primo, lorda commerciale pari a circa 650 mq..

I bagni, per ogni blocco, hanno un boiler elettrico per riscaldare l'acqua sanitaria. Il negozio è, invece, dotato di un sistema di riscaldamento e raffrescamento ad aria-aria tramite pompa di calore, localizzata nel Map. 1100 sub. 2 (bene comune non censibile ai sub. 3 e 4).

Descrizione dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento

PIANO TERRA:

- Zona vendita: impianto a tutta aria con ricircolo: tre roof top Lennox, installati in copertura, forniscono sia il riscaldamento invernale, che la climatizzazione nei mesi estivi.

Sono collegati ciascuno ad un sistema di canalizzazioni di mandata e di ripresa.

Il calore necessario per il riscaldamento invernale proviene dalla centrale termica, mentre nella stagione estiva vengono utilizzate delle batterie ad espansione diretta montate direttamente sul roof top.;

- Zona vendita settore sud: impianto canalizzato indipendente con 4 unità split canalizzabili Daikin con diffusori di mandata / ripresa. Impianto ricambio aria con recuperatore di calore Woods;

- Zona Vendita servizi igienici: impianto a radiatori alimentati dalla centrale termica. Impianto di aspirazione forzata con torrino in copertura per il ricambio dell'aria;

- Magazzino carico / scarico: areotermo a soffitto Sabiana. Nell'ufficio unità split in pompa di calore Daikin;



• Locale cabina di trasformazione: split in pompa di calore Daikin;

• Centrale antincendio: areotermo elettrico;

PIANO PRIMO:

• Magazzino: Impianto ad areotermi a soffitto alimentati dalla centrale termica.

Due torrini di estrazione in copertura;

• Uffici amministrazione: impianto di riscaldamento e climatizzazione estiva idronico a cassette ed idrosplit. Impianto a radiatori nei servizi igienici. Fluidi termici provenienti dalla CT. Refrigeratore d'acqua Carrier in copertura.

Impianto di ricambio aria centralizzato con unità di recupero tipo Woods con batteria di post installato a soffitto nel magazzino.

Due torrini di estrazione per i servizi igienici e per la sala riunioni;

• CED: unità split ad espansione diretta.

Descrizione impianto elettrico presente:

- impianto di terra;

- cabina di consegna Media Tensione V 20.000 (MT1);

- cabina di trasformazione Media Tensione/Bassa Tensione V 20.000/400 (MT2)
con trasformatore da 630 kVA;

- quadro elettrico generale Bassa Tensione (Q.BT. "Generale");

- sotto quadro elettrico zona uffici (Q."L");

- cavi elettrici del tipo non propaganti l'incendio FG7(O)R posati entro canalette
metalliche a vista;

- gruppo elettrogeno da 150 kVA;

- gruppo UPS da 15kVA;

- impianto illuminazione ordinaria interna (plafoniere fluorescenti);

- impianto illuminazione esterna;

ORDINE
di
PROVA
n° 1059
GIANNINO
PELLIZZARI
ATTI

- impianto di illuminazione di emergenza;
- impianto rivelazione fumi;
- impianto forza motrice;
- pulsanti di emergenza per stacco di tensione;
- gruppo elettrogeno;
- UPS;
- energia elettrica generale;
- centrale termica.

Lotto n. 2

Si tratta di uno spazio commerciale, adibito ora a ristorante, localizzato al piano primo della stessa struttura prefabbricata del sub. 3, con accesso autonomo dal piano terra e precisamente nell'angolo nord-est del fabbricato, in adiacenza allo spazio in uso parcheggio per i clienti. Entrando al piano terra, tramite un vano scala avente una superficie di circa 48 mq., si accede al piano primo. Il vano scala è composto da un ingresso con pavimentazione in piastrelle in granito e caratterizzato dalla presenza di un ascensore che lo collega con il piano primo. Le pareti sono tinteggiate a smalto di color nero. Raggiunto il piano primo, tramite le scale, si incontra un ingresso avente una superficie interna di circa mq 38, che collega con un guardaroba di superficie interna di circa mq 10 e con un ripostiglio di superficie interna di circa mq 6,50. L'ingresso al piano primo si immette nell'ampia sala ad uso ristorante di superficie interna di circa mq 460 con altezza di ml 4,10. A destra della sala da pranzo, collegata da due porte interne, vi è un'altra sala per il consumo di pasti caldi, del tipo stretta e lunga, avente una superficie interna di circa mq 127. A monte di tale sala vi è una stanza privata di superficie interna di circa mq 16,00 e a valle una sala per fumatori di mq 34,90, filtrata da un anti di mq 1,15.

Dal lato opposto, e precisamente nell'ala di sinistra, vi è una sala denominata Week

End, avente una superficie interna di mq 235, con accanto una sala giochi di mq 32

circa e un'altra sala riunioni di mq 45.

Fronte ingresso e prospettante con l'ampia sala centrale del ristorante vi è il bancone

del bar, avente una superficie interna di circa mq 28. Sul retro del bancone è

presente un magazzino di mq 30 circa e un ufficio avente superficie interna di mq 9.

Accanto al bar è presente il blocco dei servizi igienici composto da cinque WC, due

antibagno ed un ripostiglio, per una superficie interna di circa mq 33.

Dalla parte opposta dell'ingresso sono localizzati tutti i locali di servizio e

preparazione dei pasti e, precisamente, la sala cucina aperta verso la sala e divisa

dai banconi riscaldati, dove vengono esposti i prodotti cucinati e da cucinare

(occupano una superficie interna di circa mq 173). La cucina, nel lato ovest presenta

anche un montacarichi che collega il piano terra del piazzale esterno con l'interno e

permette di servire, con maggior facilità, i magazzini e le cucine delle derrate

alimentari necessarie allo svolgimento dell'attività di ristorazione.

Inoltre dalla cucina si accede ad un magazzino avente superficie interna di circa mq

47,5, ad uno spogliatoio con un w.c. e una doccia, di metratura interna pari a circa

mq 22,5.

Infine, dal corridoio presente nella sala centrale di consumazione dei cibi si accede

ad un blocco di servizi igienici di superficie interna di circa mq 16, composto da un

anti e un w.c., da un anti e vano doccia e uno spogliatoio.

I pavimenti sono in gres porcellanato di colore nero nelle sale per la consumazione

dei cibi, e di colore bianco nelle cucine. L'ambito delle cucine si presenta

sopraelevato di circa cm 15 rispetto alla quota delle sale da pranzo, in quanto nel

pavimento sottostante sono presenti tutti gli impianti tecnologici, con tubazioni varie

di scarico delle acque reflue, nonchè sono presenti numerose griglie con vasche stagne, per la raccolta delle acque, delle condense che si presentano nel ciclo per la preparazione e lavaggio dei cibi. La differenza di dislivello, di circa cm 15, è mediata da delle rampe.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro camera. Il locale è dotato di un impianto ad aria di riscaldamento e raffrescamento tramite tubi canalizzati che sono posti nel controsoffitto. Le macchine del tipo pompe di calore sono poste sulla copertura del tetto nella zona sovrastante la superficie del ristorante. L'acqua calda sanitaria è riscaldata tramite una caldaia a gas metano localizzata in adiacenza delle cucine dove è presente anche un contenitore del tipo serbatoio d'accumulo isolato.

Alcuni locali in adiacenza della caldaia presentano i termosifoni.

Lo stato di conservazione in generale è buono, gli impianti sono tutti in ordine con le varie normative vigenti relative all'epoca di costruzione, con eccezione della zona cucine/magazzino che richiederebbe un intervento di manutenzione straordinaria puntuale con risoluzione definitiva e isolamento dei pavimenti e loro completo rifacimento.

In tale zona, (sottostante e precisamente nel negozio sub. 3), in passato si sono verificate delle perdite di liquidi, provenienti dalle cucine, che si veicolavano nelle giunzioni delle travi prefabbricate del solaio del piano primo, cadendo al piano terra.

Vale quanto in precedenza esposto circa l'avvenuta realizzazione, sotto il solaio del piano primo, di canale in alluminio di raccolta.

Attualmente la situazione sembra essersi normalizzata e da tempo non si sono verificate ulteriori perdite e gocciolamenti. Comunque, l'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria nella zona cucine/magazzini, con verifica delle cause delle perdite d'acqua, impermeabilizzazione e rifacimento delle tubazioni,

degli impianti idrico-sanitari e fognari e rifacimento del pavimento e dei massetti.

Alcune verifiche sono da eseguire anche sul tetto, rilevandosi che l'affittuario si è impegnato ad eseguire sullo stesso alcuni lavori di straordinaria manutenzione, a propria cura e spese.

Dati tecnici: Superficie lorda commerciale:

piano terra mq 48;

Piano primo mq 1473

Totale superficie lorda commerciale mq 1521.

Osservazioni sul lastrico solare mappale 1100 sub.2, bene comune ai sub. 3
(rientrante nel Lotto 1) e 4 (Lotto 2).

Trattasi di uno spazio posto al piano secondo e interposto tra il ristorante e lo spazio adibito a magazzino e uffici. Presenta una superficie di circa mq 495 ed è collegato da una scala esterna aperta posta sul lato ovest. Da tale spazio si può accedere tramite porte interne dal sub. 3 e dal sub. 4.

Si tratta di un lastricato chiuso sui quattro lati e aperto completamente verso l'alto e privo di copertura. E' adibito alla localizzazione delle macchine tecnologiche per le due unità immobiliari. Si presenta con un pavimento in quadroni di cemento flottanti, con sottostante manto impermeabilizzato di guaina.

Tale solaio funziona da vasca dove si raccoglie l'acqua piovana e di condensa delle macchine per poi scaricarla nei due lati corti di circa 10 ml, con problematiche di pendenza nei lati lunghi di ml 50. In questi anni di gestione da parte del Curatore Fallimentare, si sono verificate alcune infiltrazioni di acqua nel negozio sottostante e si è cercato, nel miglior modo possibile, di intervenire con manutenzioni di rifacimenti puntuali a zone delle guaine, e precisamente in quelle porzioni dove si presumeva vi

fosse la perdita. Dall'ultima manutenzione, risalente al 2020, non si sono verificate

nuove infiltrazioni d'acqua.

Nel lastricato sono presenti numerose macchine e continue tubazioni di raccordo,

dovute all'impiantistica presente nel bene ricompreso nel Ramo di Azienda (Lotto 1).

Considerata la vetusta del fabbricato, dove si presentano continue interruzioni della guaina, ed in particolare nei risvolti delle angolature e nei raccordi verticali, nel tempo le dilatazioni (caldo/ freddo) e i pesi consistenti dei macchinari creano delle micro cavillature, che possono permettere all'acqua di infiltrarsi.

Su richiesta del Curatore fallimentare, erano state valutate, tramite uno studio di fattibilità, due proposte d'intervento, che di seguito si illustrano brevemente, con un'indicazione di massima dei relativi presunti costi:

1. Rifacimento della guaina del lastrico solare. Tale intervento prevede il rifacimento della guaina del piano di calpestio attuale d'appoggio delle macchine di circa mq 500 di superficie. Considerato che attualmente le macchine appoggiano in vari punti sopra la pavimentazione esistente, creando numerosi punti d'interruzione della guaina del piano d'appoggio, oltre alla stagnazione di acque che di fatto hanno portato alla proliferazione di piante infestanti, oltre alla evidente difficoltà delle operazioni di ordinaria manutenzione degli impianti, si renderebbe necessario, nel caso di rifacimento della guaina, spostare i macchinari sopra una struttura metallica autoportante, posta a circa un metro dal pavimento. Tale struttura avrebbe il vantaggio, rispetto all'attualità, di avere le macchine sollevate da terra, in modo da ridurre l'appoggio in pochi pilastri (riducendo le interruzioni della guaina del pavimento) e di tenere sempre pulita e sotto controllo la pavimentazione sottostante. Tale intervento prevederebbe le seguenti lavorazioni, secondo un breve studio di fattibilità:

a. Rimozioni pavimenti esistenti, pulizia delle radici, allargamento degli scarichi,

CEDINE **GUSTAFSON**
di gli **PELLIZZARI**
ARCHITETTO
PACIFICCO
ELETTORE
N° 1697
PREVIO
LONDRA
MILANO
MARCHETTI

nuova posa e fornitura guaina e riposa pavimentazione : € 35.000,00 ca.;

b. Rimozione macchine, creazione soppalco autoportante, prolungamento tubazioni sia termiche che elettriche, verifiche quadri, riavvi e collaudi: € 65.000,00 ca.;

c. Imprevisti: € 10.000,00 ca.;

Totale € 110.000,00 ca. (esclusi I.V.A. a norma di legge e pratiche tecniche),

2. Nuova copertura dello spazio sovrastante il lastricato solare. Si tratta di realizzare una nuova copertura in ferro, per una superficie di mq 550 circa, posta a circa 5-6 ml. dall'attuale pavimento e, comunque, avente un'imposta di partenza superiore a ml. 1,20 dall'attuale estradosso di copertura piana del capannone esistente. Per tale intervento era stata già verificata la fattibilità urbanistica-edilizia preso il Comune di Marcon, in quanto l'intervento comporterebbe un aumento volumetrico del fabbricato. Tale intervento consisterebbe nel realizzare una copertura a capriate di circa ml 12, per una lunghezza di ml 54,00 circa, con sovrastante copertura rifrangente ai raggi solari. L'intervento richiederebbe anche la realizzazione di sistemi conduttori d'aria (dimensionati secondo le attuali macchine), che collegherebbero i macchinari con l'esterno, in modo da garantire l'idoneo scambio aria-aria. Con l'occasione, tutti gli scarichi condensa delle macchine verrebbero convogliati in apposite tubazioni e portati verso l'esterno, in modo da ridurre il più possibile l'acqua stagnante nel piano dell'attuale solarium.

Tale intervento prevederebbe:

a. Realizzazione di nuova struttura in ferro con copertura, grondaie e scarichi mq 550 circa : € 110.000,00 ca.;

b. Realizzazione di nuove tubazioni idonee da collegare le macchine con l'esterno per una altezza di ml 5-6: € 20.000,00 ca.;

c. Imprevisti € 15.000,00 ca.;

Totale € 145.000,00 ca. (esclusi I.V.A. a norma di legge e pratiche tecniche),

Oltre a tutto ciò, si rileva che, in data 27 settembre 2018 (allegato 8), era stata fatta una verifica delle macchine esistenti di riscaldamento e raffrescamento poste nel solarium, che servono il Ramo di azienda, ed è stata riscontrata la necessità di fare degli interventi di manutenzione con ricarica dei gas e verifica; parte di tali interventi è stata in seguito realizzata.

DATI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Marcon

Catasto Terreni

Foglio 13,

Mappale 1100 – Cat. Ente urbano – Consistenza 11182 mq – Tipo mappale n. 155686.1/2006 del 13.09.2006;

NCEU:

Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 1, Bene comune non censibile ;

Foglio 13, mappale 1100 , subalterno n. 2, lastrico solare mq 495;

Foglio 13, mappale 1100 , subalterno n. 3, attività commerciale, cat. D/8, € 32.119,00;

Foglio 13, mappale 1100 , subalterno n. 4, attività commerciale, cat. D/8, € 13.681,00.

Le unità immobiliari in oggetto sono graficamente rappresentate:

- quanto ai MN. 1100 subb. 1 -2-3 nella denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana, presentata in data 20 settembre 2006 e registrata al n. VE0159746 di protocollo, a variazione di quanto già censito con MN. 1000 subb. 1-2-3;

- quanto al MN. 1100 sub. 4 nella denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, presentata in data 14 marzo 2012 e registrata al n. VE0038585 di protocollo, a variazione di quanto individuato nella denuncia di ultimazione fabbricato urbano in data 05 marzo 2012 e registrata al n. VE0033041 di protocollo, a sua volta a variazione del MN. 1000 sub. 4.

La consistenza dei MN. 1100 - ente urbano di mq. 11.182 (undicimilacentottantadue) deriva dalla fusione dei MN. 1103 di mq. 3.950, MN. 1008 di mq. 1.880, MN. 1011 di mq. 4.705, MN. 1023 di mq. 647, avvenuta con denuncia di cambiamento modello 3SPC presentato in data 13 settembre 2006 e registrata al n. VE0155686 di protocollo.

4) Verifica corrispondenza tra profilo Catastale, Urbanistico e stato dei luoghi.

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, si è riscontrato che vi è corrispondenza tra il profilo catastale e quello urbanistico regolarmente assentito con titolo abilitativo dal Comune di Marcon .

5) Indicazione sull'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il complesso immobiliare, comprendente la porzione rientrante nel ramo d'azienda di cui al Lotto n. 1, nonché la residua porzione di cui al Lotto n. 2, secondo l'attuale strumento vigente, risulta avere la seguente destinazione urbanistica e precisamente;

area identificata dal mappale 1100 del foglio 13, sezione unica del Comune di Marcon:

- L'area identificata catastalmente dal mappale 1100 risulta inclusa nell'ambito territoriale omogeneo n. 4 (rif. Art. 20-25 N.T.A. del P.A.T.);
- L'area identificata catastalmente dal mappale 1100 risulta inclusa nella zona destinata al sistema produttivo - sottozona "D2" numero 005, nella quale gli

interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art. 42 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, oltre che alla più generale normativa in materia;

- Parte dell'area identificata catastalmente dal mappale 1100 risulta soggetta a vincolo di rispetto stradale, nella quale sono applicabili le disposizioni previste dall'art. 33 delle Norme Tecniche Operative della terza Variante al Piano degli Interventi , nonché alle direttive/prescrizioni previste dall'art. 7 comma 5 delle Norme Tecniche di attuazione del P.A.T., oltre che dalla più generale normativa in materia;

- L'area identificata catastalmente dal mappale 1100 risulta inclusa nell'ambito di localizzazione di medie strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate, nel quale sono applicabili le azioni strategiche e le relative direttive/prescrizioni previste dall'art. 13, commi 39-42, delle Norme Tecniche Attuazione del P.A.T., oltre che alla più generale normativa in materia;

- L'area identificata catastalmente dal mappale 1100 risulta inclusa nelle aree di urbanizzazione consolidata, nella quale sono applicabili le azioni strategiche e le relative direttive/prescrizioni previste dagli artt. 13, commi 1-4, 15-20 delle Norme Tecniche di attuazione del P.A.T., oltre che dalla più generale normativa in materia;

- L'area identificata catastalmente dal mappale 1100 risulta inclusa nei terreni idonei a condizione B: aree a morfologia uniforme prevalentemente limosi-argillosi (con riferimento alla compatibilità geologica rappresentata nella Tavola n. 3 denominata "carta delle Fragilità"), nelle quali le penalità ai fini edificatori sono quelle previste all'art. 11, commi 3-4, delle Norme Tecniche

di Attuazione del P.A.T. e dall'art. 15 delle norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, oltre che dalla più generale normativa in materia;

- L'area identificata catastalmente dal mappale 1100 è classificata come zona da nitrati di origine agricola, gli interventi dovranno garantire quanto previsto dall'art.16 comma 7 delle norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, oltre che dalla più generale normativa in materia;
- L'area identificata catastalmente dal mappale 1100 risulta inclusa nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I. – P.I. – pericolosità idraulica moderata - scolo meccanico, nelle quali sono applicabili le disposizioni previste all'art. 16 delle norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi ed alle relative Norme di Attuazione del P.A.I.;
- L'area identificata catastalmente dal mappale 1100, ricadendo nelle aree limitrofe allo scalo aeroportuale di Venezia, è ricompresa nelle mappe di vincolo per la navigazione aerea (rif. art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione) nelle quali gli interventi ammissibili sono quelli consentiti nel rispetto delle limitazioni relative agli ostacoli ed ai potenziali pericoli, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, conforme alla normativa tecnica internazionale in materia.

Per un approfondimento dettagliato si fa riferimento all'allegato n. 5 che contiene il

CDU rilasciato in data 29.11.2021.

6) Indicazioni sulla conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e sull'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati e indicazione se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in

base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Il complesso immobiliare, comprendente la porzione rientrante nel ramo d'azienda di cui al Lotto n. 1, nonché la residua porzione di cui al Lotto n. 2, è stato realizzato nell'anno 2006, in forza delle seguenti pratiche edilizie ed autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n° 206/05 del 15.12.2005 (costruzione edificio interno al P.D.L. Valle Center ad uso commerciale);
- Permesso di costruire in variante n°125/06 del 27.07.2006 (variante in corso d'opera al permesso di Costruire n° 206/05 del 15.12.2005 (costruzione edificio interno al P.D.L. Valle Center ad uso commerciale);
- D.I.A. n°174/06 protocollo n°22504 del 31.08.2006 (variante al P.D.C. n°125/06 del 27.06.2006),

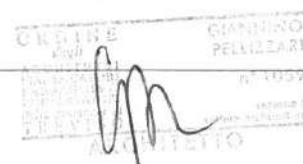
ed è stato ultimato e reso agibile "Agibilità n. 89/06 protocollo n° 25750 del 10.10.2006" il solo spazio relativo al negozio piano terra e uffici e magazzini piano primo; mentre la parte relativa al ristorante, che si presentava al grezzo alla data del rilascio della prima agibilità, è stata iniziata verso la fine del 2011 ed è stata ultimata nel 2012.

Autorizzazioni ristorante:

- D.I.A. n°. 152/08 protocollo n°. 16842 del 20.06.2008 (apertura porta esterna a piano terra ed installazione pensilina)
- Collaudo protocollo n°. 23661 del 11.09.2008 (apertura porte esterne);

Relativamente al solo ristorante mappale 1100 sub.4:

- S.C.I.A n°184/11 del 17.11.2011 protocollo 28442 (progetto nuovo ristorante);



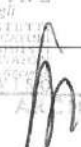
- Collaudo n°. 5902 del 12.03.2012 non è stata data la fine lavori;
- S.C.I.A. n°. 197/11 protocollo n°30019 del 06.11.2011 (insegna pubblicitaria) non è stata data la fine lavori tramite collaudo;
- Certificazione regolare esecuzione fognature della Sile Piave S.p.a protocollo n°. 12030 del 13.03.2012;
- S.C.I.A. n°. 184/11 protocollo n°28442 del 17.11.2011;
- Attività libera n°. 25/12 protocollo 5900 del 12.03.2012 (sanatoria modifica interne).
- Agibilità n°.08/12 dello 05.03.2012 (opere interne e posa ascensore);
- S.C.I.A. n°. 11/2012 protocollo n°. 2982 dello 07.02.2011 (posa, rivestimento esterno e allungamento pensilina);
- Attività libera del 01.03.2012;
- Collaudo finale protocollo n°. 7786 dello 02.04.2012;
- S.C.I.A n°. 103/2012 del 11.09.2012 protocollo n°20818 (installazione insegna pubblicitaria) – non è stata data la fine dei lavori tramite collaudo finale.

Per quanto riguarda il Ramo di Azienda di cui al Lotto n. 1 si evidenzia che:

la società Rosso Veneziano srl è titolare del Ramo di Azienda operante nel Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 3, attività commerciale, cat. D/8, € 32.119,00, per l'esercizio del commercio di prodotti rientranti nel settore merceologico "non alimentare", di cui:

-all'autorizzazione amministrativa "commercio al dettaglio – media struttura di vendita" nel settore merceologico "non alimentare generico" n. 978, rilasciata dal Comune di Marcon in data 09.08.2006, rettificata dal medesimo Comune con nota del responsabile di servizio;

ORDINE
n° 1059
ARCHITETTO
GIANNINO
PELLIZZARI
19/02/2013



- all'autorizzazione amministrativa "commercio al dettaglio – media struttura di vendita" nel settore merceologico "non alimentare generico" n. 979, rilasciata dal Comune di Marcon in data 09.08.2006.

7) Analisi sulla possibilità di vendita in uno o più lotti.

L'esperto ritiene che, date le caratteristiche dei beni in esame e dei rapporti contrattuali in corso, è opportuna la vendita in due lotti, e precisamente:

- **Lotto n. 1** rappresentato dal Ramo di Azienda operante nel Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 3, attività commerciale, cat. D/8, € 32.119,00, con relative autorizzazioni commerciali;

Lotto n. 2 rappresentato dall'unità immobiliare Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 4, attività commerciale, cat. D/8, € 13.681,00.

8) Verifica del diritto reale sul complesso immobiliare, comprendente la porzione rientrante nel ramo d'azienda di cui al Lotto n. 1, nonché la residua porzione di cui al Lotto n. 2.

I beni risultano in piena proprietà (non pro quota).

9) Verifica se il complesso immobiliare, comprendente la porzione rientrante nel ramo d'azienda di cui al Lotto n. 1, nonché la residua porzione di cui al Lotto n. 2, si presenta libero o occupato; sul titolo legittimante il possesso o la detenzione dei beni; se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati - contratti di locazione.

Si precisa quanto segue:

Lotto n. 1

Il Ramo di Azienda, costituito dal seguente complesso di beni materiali ed immateriali

a. Unità immobiliare ad uso commerciale di circa mq 3000 al piano terra e di



circa mq 1000 al piano primo, sita nel Comune di Marcon (VE), Via Mattei, interessante l'area denominata "lotto B" P.D.L. Valecenter2, di cui al mappale 11100 del Foglio 13. Tale unità immobiliare, composta al piano terra da uno spazio ad uso vendita e dai locali di servizio ed a uso magazzino, al piano primo da uffici e magazzini, è catastalmente censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 3, attività commerciale, cat. D/8, € 32.119,00;

b. Impianti fissi, attrezzature, mobili e arredi a servizio del ramo di Azienda;

c. Le autorizzazioni, licenze e permessi necessari per l'esercizio del Ramo di

Azienda, ed in particolare l'attuale autorizzazione di commercio al dettaglio

media struttura di vendita nel settore merceologico non alimentare n. 978,

rilasciata dal Comune di Marcon (VE) in data 9 aprile 2006, rettificata dal

medesimo comune con nota del Responsabile del servizio Commercio in

data 11 settembre 2006, è oggetto di contratto d'affitto di Ramo di Azienda

registrato a Treviso il 02.02.2017 n. 1727 Mod. It., tra la Rosso Veneziano

Srl (Affittante) e la Ellen Fashion 8 Srl (Affittuaria), con durata nove anni,

decorrenti dal 1 febbraio 2017, e con rinnovo per ulteriore sei anni, salvo

disdetta da comunicarsi via Pec o lettera raccomandata spedita almeno 12

mesi prima della data di scadenza del contratto. L'affittuaria avrà la facoltà di

recedere dal contratto mediante comunicazione da inviarsi con lettera

raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 12 mesi prima della data in

cui il recesso deve avere efficacia. Nel caso il cui il recesso dovesse venire

esercitato con efficacia antecedente la fine del nono anno del rapporto

d'affitto, sarà dovuto in favore dell'affittante, a titolo corrispettivo di detto

recesso e quale condizione di efficacia del medesimo, un importo pari ad

Euro 500.000,00. Il canone d'affitto mensile del ramo di azienda risulta

stabilito in € 25.000,00 oltre all'I.V.A. e per le prime cinque annualità sono

state previste nel contratto le seguenti riduzioni temporanee:

-per i primi tre mesi di durata dell'affitto, canone mensile pari ad € 7.5000,00 oltre all'I.V.A.;

- per i successivi nove mesi, canone mensile pari a € 17.500,00 oltre all'I.V.A.;

- per il secondo anno, e quindi a decorrere dal mese di febbraio 2018 sino al mese di gennaio 2019, canone mensile pari a € 20.000,00 oltre all'I.V.A.;

-per il terzo e quarto anno, e quindi a decorrere dal mese di febbraio 2019 sino al mese di gennaio 2021, canone mensile di € 21.750,00 oltre all'I.V.A.;

- per il quinto anno, e quindi a decorrere dal mese di febbraio 2012 sino al mese di gennaio 2022, canone mensile pari a € 23.250,00 oltre all'I.V.A.;

- a decorrere dall'inizio del sesto anno del rapporto d'affitto e quindi dal mese di febbraio 2022, canone nella misura ordinaria di € 25.000,00 mensili oltre all'I.V.A..

Successivamente, avendo Ellen Fashion rappresentato al Fallimento delle difficoltà nella gestione dell'esercizio commerciale oggetto del Ramo d'Azienda ed un

andamento dello stesso tale da far risultare particolarmente gravoso il pagamento

dei canoni di affitto (e tanto da comportare la sospensione del pagamento di alcuni

canoni di affitto, da giugno 2019 a settembre 2019), le Parti addivenivano alla

sottoscrizione di un primo atto modificativo ed integrativo del contratto di affitto di

Ramo di azienda, autenticato nelle firme in data 8 gennaio 2020 dalla dott.ssa Ada

Stiz, Notaio in Treviso, n. 99945 Rep. 31525 Racc., registrato a Treviso il 13 gennaio

2020 al. n. 724 serie 1T (di seguito il 'Primo Atto Modificativo'), con il quale le stesse

convenivano di modificare l'articolo 6 del Contratto, rideterminando l'ammontare del

canone mensile di affitto come segue:

(i) per il periodo decorrente da giugno 2019 a gennaio 2021, una riduzione dello

stesso da Euro 21.750,00 mensili oltre IVA ad Euro 17.500,00 mensili oltre IVA:

(ii) per il periodo decorrente da febbraio 2021 sino a gennaio 2022 compreso, una

riduzione del canone da Euro 23.250,00 mensili oltre IVA ad Euro 21.750,00 mensili

oltre IVA.

Con il predetto Primo Atto Modificativo, le Parti altresì concordavano anche una

dilazione del pagamento dei canoni relativi alle mensilità da giugno 2019 a settembre

2019.

In seguito, a causa dell'emergenza epidemiologica cd. 'Covid-19' e delle restrizioni e

chiusure delle attività commerciali disposte da provvedimenti governativi d'urgenza.

e delle conseguenti difficoltà di Ellen Fashion, il Fallimento e l'Affittuaria trovavano

un'intesa volta a rivedere le pattuizioni di cui al Primo Atto Modificativo, addivenendo,

quindi alla conclusione di un secondo atto modificativo ed integrativo del contratto di

affitto di ramo d'azienda, autenticato nelle firme in data 29 luglio 2020 dalla dott.ssa

Ada Stiz, Notaio in Treviso, n. 100200 Rep. 31675 Racc., registrato a Treviso il 4

agosto 2020 al. n. 21285 serie 1T (di seguito il "Secondo Atto Modificativo").

In particolare, con detto atto, le Parti ulteriormente modificavano l'articolo 6 del

Contratto, rideterminando l'ammontare del canone mensile di affitto come segue:

(i) per il periodo decorrente da febbraio 2020 ad agosto 2020, una riduzione dello

stesso da Euro 17.500,00 mensili oltre IVA ad Euro 7.000,00 mensili oltre IVA:

(ii) per il periodo decorrente da settembre 2020 sino a dicembre 2020 compreso, il

canone mensile veniva ridotto da Euro 17.500,00 mensili oltre IVA ad Euro 8.000,00

mensili oltre IVA,

oltre a dilazione del pagamento dei canoni relativi alle mensilità da febbraio 2020 a

luglio 2020, nonché delle residue n. 3 rate convenute con il Primo Atto Modificativo e riferite ai canoni relativi alle mensilità da giugno 2019 a settembre 2019.

A causa del protrarsi dell'emergenza epidemiologica cd. 'Covid-19' e delle perduranti restrizioni all'esercizio delle attività commerciali, in data 27 luglio 2021 le parti provvedevano alla sottoscrizione di un terzo "ATTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA", con atto rep. N. 100790 e raccolta n. 32076, registrato a Treviso il 03/08/2021 N. 28182 Mod. 1T. Notaio Dott.ssa Stiz Ada di Treviso.

Con tale atto le Parti convenivano di ulteriormente modificare in modo provvisorio l'entità del canone mensile di affitto, di cui all'art. 6 del Contratto, come segue:

(i) riduzione del canone riferito alla mensilità di gennaio 2021 da Euro 17.500,00 mensili oltre IVA ad Euro 7.000,00 mensili oltre IVA;

(ii) per il periodo decorrente da febbraio 2021 sino a dicembre 2021 compreso, riduzione del canone mensile da Euro 21.750,00 mensili oltre IVA ad Euro 7.000,00 oltre IVA, stabilendo i tempi di pagamento dei predetti canoni.

Il nuovo accordo prevede che, a partire dal mese di gennaio 2022, l'Affittuaria sarà tenuta al pagamento del canone nella misura convenuta all'art. 6 del Contratto, come modificato con atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020 e, quindi:

(i) per il mese di gennaio 2022, Euro 21.750,00 mensili oltre IVA;

(ii) a decorrere dal mese di febbraio 2022, nella misura integrale prevista dal Contratto, pari ad Euro 25.000,00 oltre IVA.

Resta convenuto che nel caso in cui l'Affittuaria non provveda al pagamento in misura integrale, alla relativa scadenza, anche di un solo canone di affitto, per il periodo sino all'eventuale cessione del Ramo d'Azienda affittato, ad esito di procedura competitiva di vendita che verrà indetta dal curatore fallimentare e

conseguente trasferimento della titolarità del medesimo Ramo d'Azienda in capo a terzo soggetto, il Fallimento avrà il diritto di fare decadere l'Affittuaria, immediatamente ed automaticamente, dai benefici previsti agli articoli 1 e 3 del Terzo Atto modificativo del contratto di affitto di ramo di azienda, nonché da quelli pattuiti agli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo ed agli articoli 1 e 3 del Secondo Atto Modificativo. In tal caso, l'Affittuaria sarà quindi obbligata al pagamento integrale in favore del Fallimento Affittante dei canoni di affitto, secondo gli importi indicati nell'art. 6 del Contratto sottoscritto il 24 gennaio 2017; la facoltà di dichiarare l'Affittuaria decaduta dai benefici concessi, in caso di inadempimento di quest'ultima agli obblighi di pagamento sino alla data di eventuale cessione e trasferimento in capo a terzi della titolarità del Ramo d'Azienda, è riservata esclusivamente al Fallimento, e il conseguente diritto al pagamento dei relativi importi è di titolarità esclusiva del Fallimento medesimo.

Resta in ogni caso fermo, nel caso in cui l'Affittuaria eserciti il diritto di recesso con efficacia antecedente la fine del nono anno del rapporto di affitto, l'obbligo in capo all'Affittuaria di pagare a favore dell'Affittante il corrispettivo del recesso convenuto all'articolo 5.3 del Contratto.

Nell'ipotesi di esercizio del diritto di recesso con efficacia antecedente la fine del nono anno del rapporto di affitto ed avvenuto prima della data di eventuale cessione e trasferimento del Ramo d'Azienda a favore di terzi, il Fallimento avrà altresì il diritto di far decadere l'Affittuaria, immediatamente ed automaticamente, dai benefici previsti agli articoli 1 e 3 del presente atto, nonché da quelli pattuiti agli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo ed agli articoli 1 e 3 del Secondo Atto Modificativo, con il conseguente obbligo in capo all'Affittuaria di versare al Fallimento i canoni di affitto nella misura indicata nell'art. 6 del Contratto sottoscritto il 24 gennaio 2017 sino alla

data di cessazione degli effetti del Contratto ovvero, se antecedente, sino alla data di cessione e trasferimento del Ramo d'Azienda; la facoltà di dichiarare l'Affittuaria decaduta dai benefici concessi, nel caso in cui l'Affittuaria eserciti il diritto di recesso con efficacia antecedente la fine del nono anno del rapporto di affitto, è riservata esclusivamente al Fallimento, prima della data di eventuale cessione e trasferimento della titolarità del Ramo d'Azienda e non si estende, pertanto, in ogni caso all'eventuale terzo cessionario del Ramo d'Azienda affittato.

Conseguentemente il diritto al pagamento dei relativi importi, nella sussistenza delle sopra indicate condizioni e come sopra definiti, è quindi di titolarità esclusiva del Fallimento medesimo. Per maggior chiarezza, si riportano in allegato il contratto di affitto di Ramo d'azienda e gli Accordi modificativi sopra citati (Allegato n. 10).

Lotto n. 2

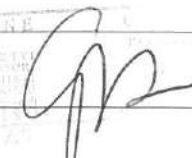
Locale commerciale, attualmente adibito ad uso ristorante, con accesso dal piano terra per circa mq 48 e che si sviluppa al piano primo per una superficie di circa mq 1473.

Si tratta di una unità immobiliare sita in Via Mattei nel Comune di Marcon e catastalmente censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 4, attività commerciale, cat. D/8, € 13.681,00.

L'unità immobiliare anzidetta è oggetto di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, sottoscritto in data 23.11.2010 tra la società Rosso Veneziano Srl (Affittante) e la società WOK_SUSHI S.A.S. di HU LISHANG & C., con durata dal 01.11.2010 al 30.10.2016 e dal 01.11.2016 al 30.10.2022, per un canone annuale pari a € 96.000,00 oltre all'I.V.A., ridotto dall'1.04.2011 in poi, per tutta la durata della locazione, ad € 48.000,00 più IVA, in considerazione dei lavori di straordinaria manutenzione da eseguire nell'immobile a cura e spese della conduttrice.

ORDINE
della
ARCHITETTURA
PUBBLICA
E
INTERIORE
E
L'ESISTENTE
E
L'ESISTENTE



Con scrittura privata in data 13.03.2012 Wok Sushi s.a.s. ha ceduto il contratto alla società Wok Sushi 4 srl, con subentro di quest'ultima nella posizione, nei diritti e negli obblighi della conduttrice.

In data 04.11.2015 è stato sottoscritto un primo atto modificativo del contratto di locazione, denominato "Addendum al contratto di locazione", con il quale le parti hanno previsto di modificare l'art. 4 del contratto originario, rideterminando l'ammontare del canone di locazione come segue:

- a. Per il periodo che decorre da agosto 2015 ad ottobre 2016, canone mensile invariato e, quindi, pari a € 4.119,26 oltre IVA;
- b. Per il periodo da novembre 2016 a novembre 2019, aumento del canone annuale a € 60.000,00 più IVA, e quindi pari a € 5.000,00 oltre a IVA mensili;
- c. Dal mese di dicembre 2019 sino alla scadenza del contratto (30.10.2022, senza possibilità di rinnovo a seguito della contestuale soppressione dell'art. 3.2 del contratto), ulteriore aumento del canone annuale ad € 70.000,00 oltre IVA e, quindi pari a € 5.833,00 oltre IVA mensili.

In data 24.03.2016, con atto rep. 235623 del Notaio Maria Carmela Resa, Wok Sushi 4 srl ha ceduto la propria azienda a Wok Sushi Marcon srl, che pertanto è subentrata nel contratto, quale conduttrice dell'immobile.

A seguito della pandemia Covid 19, con scrittura in data 09.09.2020 e registrata il 17.09.2020, le parti hanno sottoscritto un accordo modificativo del contratto, con riduzione del canone di locazione per il periodo da febbraio 2020 a dicembre 2020 e dilazione di canoni rimasti insoluti, a fronte dell'impegno della conduttrice alla realizzazione, a propria cura e spese e sotto la supervisione del Fallimento, di alcuni lavori ed interventi di ristrutturazione dell'immobile locato (realizzazione nuova area

CRITICO CANTIERO
PELLIZZARI
n° 1059
ARCHITETTO

buffet e sistemazione del soffitto), per un esborso pari a € 45.000,00, lavori destinati a restare, al termine della locazione, a beneficio del fallimento, senza oneri o indennità a carico di quest'ultimo.

In data 29.09.2021 le parti hanno sottoscritto un successivo accordo modificativo del contratto di locazione 23.11.2020, ad ulteriore integrazione e modifica di quanto stabilito nello stesso, come già modificato con l'addendum del 04.11.2015 e con il primo accordo modificativo del 09.09.2020.

Da tale accordo emerge la modifica dell'art. 4 del contratto generale, già modificato con l'art.2 dell'Addendum, come segue:

a. Per il periodo decorrente da gennaio 2021 sino a giugno 2021 compreso.

riduzione del canone da € 5.833,00 oltre IVA mensili ad € 2.000,00 mensili

oltre IVA;

b. Per il periodo decorrente da luglio 2021 sino a dicembre 2021 compreso.

riduzione del canone da € 5.833,00 oltre IVA mensili ad € 2.500,00 mensili

oltre IVA.

Rimane fermo che, a partire dal mese di gennaio 2022 e sino alla scadenza naturale del contratto (30.10.2022), la conduttrice sarà tenuta al pagamento del canone nella misura convenuta all'art.4 del contratto, come modificato con l'addendum e, quindi, € 5.8333.00 oltre IVA mensili.

Per maggiore chiarezza, si allega il contratto di affitto, l'Addendum allo stesso e le altre successive modifiche sopra menzionate. (Allegato n. 11).

10) Esistenza sul complesso immobiliare, comprendente la porzione rientrante nel ramo d'azienda di cui al Lotto n. 1, nonché la residua porzione di cui al Lotto n. 2, di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; esistenza di

CITTA' DI GIANNINO
ARCENTO PELLIZARI
n° 1059
settore A
settimanale di lavoro

ARCENTO

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, con evidenza di eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Il ramo d'azienda di cui a Lotto n. 1, comprendente porzione dell'immobile, nonché la residua porzione dello stesso di cui al Lotto n. 2, vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli annessi, connessi usi e diritti, azioni, ragioni, dipendenze e pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti; in particolare, per le unità immobiliari, si rilevano:

- la servitù perpetua di elettrodotto a favore del mappale 1100 ed a carico del mappale 1081 del Foglio 13 del comune di Marcon, costituita con atto in data 11 gennaio 2007 n. 62.489 di repertorio del Dott. Stefano Bandieramonte, Notaio di Mestre;

- la servitù per proiezione e sconfinamento di un vertice del triangolo denominata Totem per metri 1,30 circa, a favore del mappale 1081 ed a carico del mappale 1100 foglio 13 del Comune di Marcon, costituita con atto in data 11 gennaio 2007 n. 62.940 di repertorio del Dott. Stefano Bandieramonte, Notaio di Mestre.

Si evidenzia che complesso immobiliare, comprendente la porzione rientrante nel ramo d'azienda di cui al Lotto n. 1, nonché la residua porzione di cui al Lotto n. 2, è stato costruito sul lotto che fa parte della lottizzazione denominata Valle Center Due, per le quali sono stati stipulati:

- convenzione edilizia con atto 3 agosto 2000 n. 105.045 di repertorio in autentica del Notaio Alessandro Caputo di Chioggia, trascritto a Venezia il 08.08.2006 ai n.ri 24803/16382;

- atto di vincolo di destinazione d'uso in data 23.12.2003 n.55.423 di repertorio in autentica del Dott. Stefano Bandieramonte, Notaio di Mestre, registrato a Mestre il 05.01.2004 al n. 24 serie1 Priv., trascritto a Venezia il 16 gennaio 2004 ai n.ri

GIANNINO
PELLIZZARI
n° 1059
ARCHITETTO

1655/1054;

-Appendice a convenzione edilizia con atto in data 10.06.2005 n.58.833 di repertorio del Dott. Stefano Bandieramonte, Notaio di Mestre, registrato a Venezia 2 il 23.06.2005 al n.3167 serie1 Pubbl., trascritto a Venezia il 04.07.2005 ai n.ri 28722/16972;

-atto di vincolo a destinazione d'uso in data 13.07.2005 n. 59.011 di repertorio, del Dott. Stefano Bandieramonte, Notaio di Mestre, registrato a Venezia 2, il 19.07.2005 al n. 7062 serie1/T, trascritto a Venezia il 22.07.2005 ai n.ri 31866/18762.

Esiste di fatto servitù di passaggio per la viabilità interna in tutto il perimetro stradale del lotto a favore del punto vendita commerciale Castrorama-Leroy Merlin, mappale 1081 del Foglio 13 del comune di Marcon.

Infine si rileva che la società Rosso Veneziano srl è titolare del ramo d'azienda operante nel Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 3, attività commerciale, cat. D/8, € 32.119,00, per l'esercizio del commercio di prodotti rientranti nel settore merceologico "non alimentare", di cui :

-all'autorizzazione amministrativa "commercio al dettaglio – media struttura di vendita" nel settore merceologico "non alimentare generico" n. 978 rilasciata dal Comune di Marcon in data 09.08.2006, rettificata dal medesimo Comune con nota del responsabile di servizio;

- all'autorizzazione amministrativa "commercio al dettaglio – media struttura di vendita" nel settore merceologico "non alimentare generico" n. 979 rilasciata dal Comune di Marcon in data 09.08.2006.

11) Informazioni relative alla situazione energetica dell'unità immobiliare rientrante nel Ramo d'azienda di cui al Lotto n. 1, nonché dell'unità immobiliare di cui al Lotto n. 2.

Uffici
258
ARRETRATI
PAGAMENTI
TREVISO
GIANTURCO
PELLIZZARI
n° 1052
versione A
data registrazione

Lo scrivente, in merito alla classificazione energetica dell'unità immobiliare rientrante nel Ramo d'Azienda di cui al Lotto n. 1 (mappale 1100 sub. 3), secondo l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto dal Geom. Andrea Ciuffreda in data 18/10/2018, risulta essere "Edificio in Classe C".

L'unità immobiliare di cui al Lotto n. 2 (mappale 1100 sub. 4), secondo l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto dal Perito Marcon Cristian in data 23/11/2021 risulta essere A2.

12) STIMA

Lotto n. 1 Ramo di Azienda

Considerato che il Ramo di Azienda è composto, come detto, da :

a. Unità immobiliare ad uso commerciale di circa mq 3000 al piano terra e di circa mq 1000 al piano primo, sita nel Comune di Marcon (VE), Via Mattei, interessante l'area denominata "lotto B" P.D.L. Valecenter2, di cui al mappale 11100 del Foglio 13.

Tale unità immobiliare, composta al piano terra da uno spazio ad uso vendita e dai locali di servizio ed a uso magazzino, al piano primo da uffici e magazzini, è catastalmente censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 3, attività commerciale, cat. D/8, €
32.119,00;

b. Impianti fissi, attrezzature, mobili e arredi a servizio del ramo di Azienda, come indicati nell'allegato b del contratto d'affitto del Ramo di Azienda registrato a Treviso il 02.02.2017 n. 1727 Mod. It., (allegato n.10);

c. Le autorizzazioni, licenze e permessi necessari per l'esercizio del Ramo di
Azienda ed in particolare con l'attuale autorizzazione di commercio al dettaglio media
struttura di vendita nel settore merceologico non alimentare n. 978 rilasciata dal

[Handwritten signature]

Comune di Marcon (VE) in data 9 aprile 2006, rettificata dal medesimo Comune con nota del Responsabile del servizio Commercio in data 11 settembre 2006.

Lo scrivente ritiene che il metodo maggiormente aderente per la ricostruzione del più probabile valore commerciale del Ramo d'Azienda oggetto di stima, date anche le sue composizione e caratteristiche, sia quello della capitalizzazione dei redditi dallo stesso derivanti.

Tale prassi valutativa è spesso usata nella cessione di attività commerciali e terziarie. Si tratta di convertire in modo diretto la redditività di un immobile o azienda nel valore di stima, dividendo il reddito medio annuo per un saggio di capitalizzazione.

Per quanto riguarda quest'ultimo, si debbono considerare anche le condizioni intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative che andranno ad influenzare il valore del bene, e non solo il reddito.

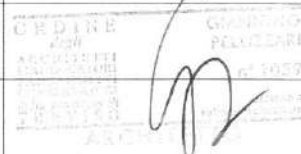
In pratica la capitalizzazione dei redditi si basa su l'operazione matematico - finanziaria che determina il più probabile valore di mercato, dividendo il reddito netto che il capitale produce, R_n - per un saggio r (definito saggio di capitalizzazione):

$$V_m = R_n / r.$$

Considerato che il Ramo d'Azienda di cui al Lotto n.1 presenta in essere un contratto d'affitto, come già descritto al punto 9 del presente elaborato;

assunto il reddito lordo annuo pari a € 300.000,00, (redditività annuale a normale regime d'affitto) e corrispondente ad una rata mensile di € 25.000,00;

assunta quale spesa di detrazione annua al reddito lordo, per manutenzioni/ assicurazioni/ amministrazione/ imposte comunali, ecc., una percentuale pari al 20% dell'ammontare d'affitto;



assunto un saggio di capitalizzazione pari al 9% (superiore al parametro indicato dal Borsino Immobiliare per l'anno 2021, che per gli immobili non residenziali varia mediamente tra il 6,5 / 7,5 % lordo) e giustificato dalle peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile compreso nel ramo d'azienda, dovute alla vetustà dello stesso, al suo stato di conservazione generale, oltre alle difficoltà del settore commerciale, visto anche il prolungarsi dell'emergenza sanitaria, ne segue:

che il valore di mercato del ramo d'azienda risulta pari a :

Imponibile annuo d'affitto lordo € 300.000,00 x 0,20 (percentuale spese fisse)

= € 60.000,00

€ 300.000,00(imponibile annuo d'affitto lordo) - € 60.000,00 (spese fisse)

= € 240.000,00 imponibile annuo netto :

imponibile annuo netto € 240.000,00 / 0,09 (saggio di capitalizzazione)

= € 2.666.666,00 da arrotondare a € 2.650.000,00

Valore finale Lotto n. 1 (Ramo di Azienda)

Viene assunto il valore di € 2.650.000,00

Lotto n. 2

Locale commerciale, attualmente adibito ad uso ristorante, con accesso dal piano terra per circa mq 48 e che si sviluppa al piano primo per una superficie di circa mq 1473.

Si tratta, come detto, di una unità immobiliare sita in Via Mattei, nel Comune di

Marcon e catastalmente censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 13, mappale 1100, subalterno n. 4, attività commerciale, cat. D/8, € 13.681,00

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare, nello stimare il valore dell'immobile, è stato applicato il

Metodo del Mercato, considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione del bene, così come evidenziati dal loro stato attuale, e la vita residua.

E' stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili a destinazione commerciale e direzionale.

Le strutture costruite secondo una tipologia analoga a quella in oggetto hanno prezzi variabili fra a mq

- unità commerciali € 500,00 – 850,00;

I valori riferiti a mq, tengono implicitamente conto anche delle parti comuni ad esse collegate.

Descrizione mappale 1100 sub. 4

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Mappale 1100 sub. 4

Piano terra e primo per una superficie commerciale di mq 1521,00 circa;

di cui:

- piano terra mq 48;

- piano primo mq 1473.

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, opportunamente calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C, secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

Viene adottato un coefficiente mercantile K così riportato:

K=1;

Mq 1521 x K 1 = Mq 1.521,00

Superficie ragguagliata Totale mq 1.521,00

Il valore di mercato, applicato secondo il criterio dell' Euro/mq commerciale, è pari a:

- unità commerciali 550,00;

Per cui, esaminato il bene immobile nelle sue peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, delle caratteristiche e della qualità degli impianti, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni ha subito uno stallo che ha portato alla contrazione dei valori di vendita, dopo un esame dei prezzi storici del mercato immobiliare della zona e aver assunto le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare in oggetto, sia il seguente:

-mappale 1100 sub. 4 mq 1.521,00 x €/mq 550 = € 836.550,00

da arrotondare ad € 830.000,00

Totale 486 sub. 4 valore € 830.000,00.

13) Documentazione fotografica

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna del ramo d'azienda e dell'unità immobiliare oggetto di stima (all. 4)

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, nel rispetto della ritualità e delle norme, lo scrivente rassegna la presente Relazione Peritale, costituita da sessantacinque pagine, con undici allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie e inquadramento;
- Allegato 2: planimetrie catastali – visure catastali;

ORDINE
GIAMPERO
PELLIZZARI
n° 1039
CHITTELLO

- Allegato 3: concessioni edilizie, agibilità;

- Allegato 4: relazione fotografica;

- Allegato 5: certificato destinazione urbanistica;

- Allegato 6: relazione Notarile Notaio Alda Stiz di Treviso;

- Allegato 7: certificazione energetica sub. 3;

- Allegato 8: Preventivo costi manutenzione macchine sub. 3;

- Allegato 9: Planimetria generale dell'area esterna;

-Allegato 10: contratto d'affitto Ramo di Azienda lotto n. 1;

-Allegato 11: contratti d'affitto Ristorante lotto n. 2.

Treviso, li 02/12/2021

Il perito

arch. Giannino Pellizzari

GIANNINO
PELLIZZARI
n° 1059
PROF. A
RISTORANTE

