

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Perizia di stima

Il sottoscritto arch. Daniele Varisco, libero professionista con studio in Mestre (VE), Via Jacopo Filiasi 46/b, iscritto all'Ordine degli Architetti di Venezia al n. 2421 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 561, dimette la seguente relazione di stima, redatta su incarico ricevuto dalla società

Premessa circa i metodi di stima utilizzati, le indagini svolte e altre considerazioni generali

La stima ha ad oggetto i seguenti immobili, tutti siti nella zona artigianale - industriale del Comune di Ceggia (VE), posti nelle immediate vicinanze gli uni agli altri:

1. Complesso immobiliare costituito da due capannoni ad uso industriale, uno con relativi uffici, accessori e scoperti di pertinenza, ubicato nel Comune di Ceggia (VE), con accesso dalla Via Po, C.F. Foglio 1, mappali 792-883, per il quale è stato utilizzato il metodo di stima del c.d. "costo di costruzione deprezzato".
2. Edificio ad uso albergo, con relativo scoperto di pertinenza, ubicato nel Comune di Ceggia (VE), con accesso dalla Via Venezia (SS 14 Triestina), C.F. Foglio 1, mappale 655 sub. 4-5-6-7-8-9-10 per il quale è stato utilizzato il metodo di stima del c.d. "metodo dell'approccio professionale".

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

3. Capannone ad uso industriale con relativi uffici e scoperto in comune con altra proprietà, ubicato nel Comune di Ceggia (VE), con accesso dalla Via Primo Maggio, C.F. Foglio 1, mappale 432 sub. 5-6 per il quale è stato utilizzato il metodo di stima del c.d. "costo di costruzione deprezzato".
4. Complesso costituito da porzione ad uso commerciale, porzione ad uso uffici e capannone industriale, con relativi scoperti di pertinenza, ubicato nel Comune di Ceggia (VE), con accesso dalla Via Venezia 793 (SS 14 Triestina), C.F. Foglio 1, mappale 833 sub. 5-6-7 per il quale è stato utilizzato il metodo di stima del c.d. "costo di costruzione deprezzato".

La presente perizia di stima prescinde da richieste di certificazione urbanistica e dalla verifica della messa a norma degli impianti.

Lo scrivente ha proceduto ad eseguire indagini presso i Registri Immobiliari ed il Catasto non verificando i frazionamenti catastali e conseguentemente la continuità delle trascrizioni.

Ha inoltre eseguito accesso agli atti presso il Comune di Ceggia che ha consegnato allo scrivente la documentazione legittimante gli immobili.

Le superfici e le altre dimensioni degli immobili sono state ricavate dalla documentazione legittimante reperita, non avendo lo scrivente proceduto ad un rilievo puntuale, ciò che non consente di pronunciarsi circa la rispondenza tra lo stato di fatto rilevato e lo stato legittimato, quindi circa l'esistenza di abusi e difformità.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Le informazioni relative allo stato di possesso e alle locazioni sono state fornite dalla proprietà.

Lo scrivente ha eseguito un sopralluogo in data 18-11-2022 ed altro in data 11-01-2023.

Si precisa inoltre che sulla base dei dati che emergono dalla prassi delle procedure concorsuali, le vendite che avvengono in ambito fallimentare (ora liquidazione giudiziale) scontano una riduzione del prezzo ricavato non inferiore al 15%.

1. Complesso immobiliare costituito da due capannoni ad uso industriale, uno con relativi uffici e scoperti di pertinenza, ubicato nel Comune di Ceggia (VE), con accesso dalla Via Po, C.F. Foglio 1, mappali 792-883

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da due capannoni ad uso industriale, uno con relativi uffici, annessi e scoperti di pertinenza, ubicati nel Comune di Ceggia (VE), con accesso principale dal civico 85 di Via Po, mentre altri accessi avvengono dalla Via Brenta e dalla Via Adige.

Il complesso è formato da due capannoni: uno insistente sul mappale 792, ove si trovano anche gli uffici, uno insistente sul mappale 883.

I due capannoni sono collegati da passaggi coperti e godono di unico scoperto comune.

I capannoni sono alimentati da una cabina Enel insistente sul mappale 896, come dichiarato dalla proprietà.

1) Identificazione catastale

A) capannone con uffici e relativo scoperto, mappale 792

- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia, **Foglio 1, mappale 792 sub. 2**, categoria D/7, rendita Euro 30.807,00.

B) capannone e relativo scoperto, mappale 883

- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia, **Foglio 1, mappale 883 sub. 2**, categoria D/7, rendita Euro 14.111,00.
- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia, **Foglio 1, mappale 883 sub. 5**, categoria D/1 (cabina elettrica).
- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia, **Foglio 1, mappale 883 sub. 7**, categoria D/7, rendita Euro 2.375,00.
- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia, **Foglio 1, mappale 883 sub. 8**, categoria D/7, rendita Euro 10.224,00.

C) cabina Enel con relativo scoperto, mappale 896

- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia, **Foglio 1, mappale 896**, categoria D/1, rendita Euro 94,00.

Intestatari:

-

Codice fiscale: _____, proprietà 1/1.

Si allegano visure eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alle planimetrie e al foglio di mappa. (all.1)

2) Destinazione urbanistica

La variante di adeguamento alla DGRV n. 669 del 15 maggio 2018, approvata con delibera consiliare del 30 marzo 2019, individua l'area in cui si trova il complesso in zona "D - sottozona D1 - Zone produttive esistenti o di completamento", normata dalle Norme Tecniche Attuative (NTA), art. 39".

3) Atti legittimanti

Il Comune di Ceggia ha messo a disposizione dello scrivente la seguente documentazione.

A) capannone con uffici e relativo scoperto, mappale 792

- Concessione Edilizia del 13-04-1999 prot. C9900042 e successiva variante del 11-12-2000 n. 15328/TEC, agibilità del 24-07-2001 n. 813.

B) capannone e relativo scoperto, mappale 883

- Permesso di Costruire n. 177/2007 e successiva variante del del 14-05-2009 n. 25, agibilità del 07-07-2009 n. 1127.
- Permesso di Costruire del 26-06-2015 n. 47 per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.
- Segnalazione Certificata Agibilità del 26-05-2016 n. 1325.
- Permessi di Costruire cabina elettrica del 22-04-2011 n. 42.

4) Provenienza (all.2)

capannoni con uffici e scoperto, mappali 792 e 883

- In data **05-05-1999, ai numeri 7325-12292**, risulta la trascrizione della "convenzione per interventi a carattere edificatorio nel PIP -

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

vendita di lotto” del 22-07-1998, n. 1657 di rep. del Segretario Comunale del Comune di Ceggia, sott. Rosario Scrofani, per mezzo del quale il Comune di Ceggia, cedeva alla “

“ con sede in

“il lotto del P.I.P. di Via Venezia formato dalle aree così catastalmente censite: Comune di Ceggia, Catasto Terreni, Foglio 1, mappale n. 714 ... ex 510/A di Ha 01.10.10, mappale 717 ... ex 510/D di Ha 00.00.35, mappale 720 ... ex 659/A di Ha 00.81.54, mappale 726 ... ex 100/K di Ha 00.00.16, mappale 727... ex 65/A di Ha 00.04.80, mappale 732 ... ex 414/a di Ha 00.05.30, ... totale Ha superficie nominale 02.02.25 corrispondenti ad una superficie reale di mq 19394; ...”.

Tale convenzione viene allegata al presente relazione. (all.3)

- In data **06-06-2000, ai numeri 17339-11601**, risulta la trascrizione dell’atto di rettifica del 09-05-2000 n. 1901 di rep. del segretario Comunale del comune di Ceggia, Puppulin Giannino, nel quale veniva specificato che nella *“convenzione per interventi a carattere edificatorio nel PIP - vendita di lotto”* del 22-07-1998, n. 1657 di rep. del Segretario Comunale del Comune di Ceggia, sott. Rosario Scrofani, *“per errore sono stati ceduti alla* *anche i mappali 717 e 726 per* *un totale di 51 mq”* per cui il Comune provvedeva *“alla restituzione del contributo o per l’acquisto delle aree destinate ad urbanizzazione”*.

Tale rettifica alla convenzione viene allegata al presente relazione. (all.4)

5) Pesi e vincoli

- In data **05-05-1999, ai numeri 7325-12292**, risulta la trascrizione della *“convenzione per interventi a carattere edificatorio nel PIP-vendita di lotto”* del 22-07-1998, n. 1657 di rep. del Segretario Comunale del Comune di Ceggia, sott. Rosario Scrofani.

Nella sezione *“D” “ulteriori informazioni”* è riportato il contenuto dell’art. 7 della sopra citata convenzione:

“per un periodo di 10 anni decorrenti dall’ultimazione dello stabilimento, è fatto divieto alla società cessionaria di:

- *frazionare il lotto;*
- *alienarlo in tutto o in parte,*
- *alienare o cedere in locazione, in tutto o in parte, gli edifici realizzati nel lotto,*
- *costituire sull’area o sul fabbricato diritti reali di godimento a favore di terzi.*

L’effettuazione delle operazioni elencate al precedente capoverso comporteranno di diritto la risoluzione della compravendita con gli effetti di cui al precedente art. 6.

In deroga al divieto di cui al primo capoverso del presente articolo, l’amministrazione Comunale, su motivata richiesta, ha facoltà di autorizzare la cessione o la locazione, totale o parziale del fabbricato, fissando il prezzo di cessione o il canone di locazione.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

All'amministrazione Comunale è sempre riservato il diritto di prelazione. Non sono compresi nei divieti di cui al presente articolo i trasferimenti di proprietà connessi alle vicende societarie dell'assegnatario, quali fusioni di società, creazione di nuove società emanazione della società cessionaria, e simili. "

Tale convenzione viene allegata al presente relazione.

Al fine dell'eliminazione dei vincoli derivanti dalla suddetta convenzione, il Comune di Ceggia ha quantificato alla procedura un costo complessivo pari ad Euro 55.053,29. (all.5)

Tale costo verrà quindi detratto nella determinazione del valore finale.

- In data **16-06-2023**, ai numeri **20547-15483**, risulta la trascrizione della "*decreto di ammissione concordato preventivo*" in forza di atto del 03-05-2023 del Tribunale di Venezia n. 27/2022, a favore della Massa dei Creditori della Procedura di

6) Stato di possesso

Il complesso immobiliare è nel possesso della _____ che vi svolge la propria attività.

7) Descrizione particolareggiata dei beni

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da due capannoni ad uso industriale, uno con relativi uffici e scoperti di pertinenza, ubicati

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

nel Comune di Ceggia (VE), con accesso principale dal civico 85 di Via Po, mentre altri accessi avvengono dalla Via Brenta e dalla Via Adige. Il complesso è formato da due capannoni: uno insistente sul mappale 792, ove si trovano anche gli uffici, uno insistente sul mappale 883.

I due capannoni sono collegati da passaggi coperti e godono di unico scoperto comune.

I fabbricati sono collocati perpendicolarmente alla Via Venezia (SS 14 - Venezia - Trieste).

Il complesso, realizzato negli anni 1999-2000, frutto poi di successivi ampliamenti negli anni 2007- 2009 e nel 2015, si trova nella zona artigianale-industriale del Comune di Ceggia, poco distante dal centro abitato, ben collegato con le grandi arterie, anche autostradali.

Una cabina elettrica posta sul mappale 896 è a servizio dell'intero complesso, come dichiarato dalla proprietà.

A) capannone con uffici e relativo scoperto, mappale 792

L'edificio è formato da una porzione ad uso uffici e da una porzione ad uso industriale-produttivo, collegate internamente.

E' costituito da elementi prefabbricati in cemento armato formati da pilastri e travi, da pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo granigliato, nella porzione ad uso industriale -produttivo e da blocchi in calcestruzzo nella porzione ad uso uffici.

La copertura è costituita da elementi in calcestruzzo rivestita con cupolini con lastra superiore e inferiore in acciaio zincato coibentata internamente.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

La porzione ad uso uffici è di due piani fuori terra, collegati da scala interna e si affaccia sulla Via Venezia (SS 14 Triestina).

Al piano terra sono collocati gli uffici, mentre al piano primo si trovano le sale esposizione/riunioni.

In particolare, al piano terra, vi sono due ampi locali ad uso ufficio dotati di bagno e antibagno, al piano primo vi sono due locali ad uso sala riunioni/esposizione con relativi bagni e antibagno.

La pavimentazione è in ceramica.

La porzione ad uso industriale - produttivo è di un piano fuori terra e si sviluppa in posizione più arretrata rispetto alla Via Venezia.

E' costituita da due ampi locali ad uso laboratorio, da altri locali di servizio, quali controllo della produzione, magazzino, spogliatoi con docce e bagni, bagni con antibagno.

La pavimentazione è in cemento liscio, tranne che per i locali di servizio ove vi sono piastrelle ceramiche.

Detta porzione è dotata di carroponte.

Ciò gli conferisce la caratteristica di "*capannone tipico*" (come precisato dall'OMI nelle "*istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*" i "*capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru*").

E' dotato di impianto ad aria compressa, impianto di riscaldamento ad aria alimentato a gas.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

L'edificio si trova nel complesso in buone condizioni di conservazione sia interne che esterne.

Lo scoperto è tenuto in parte a verde e per la maggior parte a corsie di manovra e parcheggi.

B) capannone e relativo scoperto, mappale 883

Trattasi di edificio ad uso industriale - produttivo di un piano fuori terra, frutto di più interventi edilizi succedutisi nel tempo.

E' costituito da elementi prefabbricati in cemento armato formati da pilastri e travi, da pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo granigliato.

La copertura è costituita da elementi in calcestruzzo rivestita con cupolini con lastra superiore e inferiore in acciaio zincato coibentata internamente.

E' costituito da un ampio locale ad uso laboratorio e da altri locali di servizio quali magazzino, deposito, bagni e antibagni. La pavimentazione è in cemento liscio tranne che per i locali di servizio.

E' dotato di carroponte.

Ciò gli conferisce la caratteristica di "capannone tipico" (come precisato dall'OMI nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i "capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru").

Vi è un impianto di aria compressa nonché di impianto di riscaldamento ad aria alimentato a gas.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

L'edificio si trova in buone condizioni di conservazione sia interne che esterne.

Lo scoperto è tenuto a corsie di manovra e parcheggi.

La superficie è la seguente:

Destinazione	Parametro	Superficie
<i>A) capannone e uffici mappale 792</i>		
Porzione ad uso uffici piano terra e primo	Sup. lorda di pavimento	640
Porzione ad uso industriale-produttivo piano terra	Sup. lorda di pavimento	5105
Totale		5745

Destinazione	Parametro	Superficie
<i>B) capannone mappale 883</i>		
Porzione ad uso industriale-produttivo piano terra	Sup. lorda di pavimento	4998
Totale		4998
<i>Scoperto mappali 792 e 883 escluso sedime complesso</i>		
Scoperto	Sup. catastale	8904

8) Stima

Il procedimento di stima utilizzato è quello del "costo di costruzione deprezzato".

Il metodo si basa sulla determinazione del costo che si dovrebbe sostenere all'attualità per realizzare un fabbricato simile come ubicazione, consistenza e caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente ridotto in relazione alle caratteristiche di conservazione.

La formula è la seguente:

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

$$V_{\text{residuo}} = K_c \times (1-D)$$

V_{residuo} è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato (K_c) ridotto del deprezzamento percentuale ($1-D$).

K_c dunque è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato,

D è il coefficiente di deprezzamento.

In relazione alla specifica tipologia edilizia, la percentuale d'incidenza delle opere è pari:

- al 70% per quanto riguarda le opere edili;
- al 30% per quanto riguarda l'impiantistica.

Il criterio di stima utilizzato opera un abbattimento sul valore a nuovo in relazione alla vetustà e alla obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti.

Viene utilizzata la formula proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) in quanto trattasi di edifici di tipo "industriale":

$$D = (A+20)^2 / 140 - 2,86$$

Dove "D" rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed "A" rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di durata totale dell'edificio.

Individuazione del costo di costruzione

In relazione alle indagini effettuate presso imprese che operano nel settore, dall'analisi dei dati forniti dal simulatore dei costi dell'edilizia elaborato da CRESME - Centro di ricerche di mercato - Servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia per il Collegio

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Nazionale degli Architetti-, dall'analisi dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dalla Banca dati dei Valori Immobiliari prodotta da Nomisma, dal Borsino Immobiliare, dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" (DEI - Genio Civile), il costo di costruzione al metro quadrato per la realizzazione di capannoni, può individuarsi nell'intorno di Euro 700,00/mq per il capannone, nell'intorno di Euro 800,00 per gli uffici, nell'intorno di Euro 50,00/mq il costo delle opere esterne (scavi, fognature, scoperto, recinzioni, ecc.).

Pertanto il costo di costruzione al nuovo dell'intero complesso risulta essere:

capannone insistente sul mappale 792

Capannone mq 5105 x Euro 700,00/mq = Euro 3.573.500,00

Uffici mq 640 x Euro 800,00/mq = Euro 512.000,00

Sommano Euro 4.085.500,00

capannone insistente sul mappale 883

Capannone mq 4998 x Euro 700,00/mq = Euro 3.498.600,00

Determinazione di "A"

capannone con uffici insistente sul mappale 792

Le opere edili presentano una vetustà di 22 anni.

Le opere impiantistiche, considerando un presumibile adeguamento degli stessi a seguito della realizzazione del capannone insistente sul mappale 883, presentano una vetustà di 14 anni.

Ipotizzando per le opere edili una durata media di 80 anni e per gli impianti una durata media di 20 anni, nel caso in esame si ottiene:

- Per le opere edili $\text{anni } 22/80 = 28\%$
- Per le opere impiantistiche $\text{anni } 14/20 = 70\%$

capannone insistente sul mappale 883

In considerazione dell'ultimo ampliamento del 2016 si considera una vetustà di 7 anni sia per le opere edili, sia per le opere impiantistiche.

Ipotizzando per le opere edili la durata media di 80 anni e per gli impianti 20 anni, nel caso in esame si ottiene:

- Per le opere edili $\text{anni } 7/80 = 9\%$
- Per le opere impiantistiche $\text{anni } 7/20 = 35\%$

Come detto, in relazione alla specifica tipologia edilizia, la percentuale d'incidenza delle opere è pari:

- al 70% per quanto riguarda le opere edili;
- al 30% per quanto riguarda l'impiantistica.

Dunque:

capannone con uffici insistente sul mappale 792

- Opere edili 70% quindi Euro $4.085.500,00 \times 0,70 =$ Euro 2.859.850,00
- Impianti 30% quindi Euro $4.085.500,00 \times 0,30 =$ Euro 1.225.650,00

capannone insistente sul mappale 883

- Opere edili 70% quindi Euro $3.498.600,00 \times 0,70 =$ Euro 2.449.020,00

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Impianti 30% quindi Euro 3.498.600,00 x 0,30 = Euro
1.049.580,00

Determinazione di "D"

Capannone con uffici insistente sul mappale 792

Il deprezzamento in base ai dati sopra indicati sarà il seguente:

- a) Percentuale di deprezzamento per vetustà delle opere edili

$$(28+20)^2/140-2,86 = 13,59\%$$

- b) Percentuale di deprezzamento per vetustà degli impianti

$$(70+20)^2/140-2,86 = 55,00\%$$

Calcolo valore residuo

Il valore residuo in relazioni alla riduzione percentuale sarà:

Residuo valore opere edili:

$$\text{Euro } 2.859.850,00 \times (1-0,1359) = 2.471.196,39$$

Residuo valore opere impianti:

$$\text{Euro } 1.225.650,00 \times (1-0,55) = 551.542,50$$

Totale Euro 3.022.738,89

Determinazione di "D"

capannone insistente sul mappale 883

Il deprezzamento in base ai dati sopra indicati sarà il seguente:

- a) Percentuale di deprezzamento per vetustà delle opere edili

$$(9+20)^2/140-2,86 = 3,15\%$$

- b) Percentuale di deprezzamento per vetustà degli impianti

$$(35+20)^2/140-2,86 = 18,75\%$$

Calcolo valore residuo

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Il valore residuo in relazioni alla riduzione percentuale sarà:

Residuo valore opere edili:

$$\text{Euro } 2.449.020,00 \times (1-0,315) = 1.677.578,70$$

Residuo valore opere impianti:

$$\text{Euro } 1.049.580,00 \times (1-0,1875) = 852.783,75$$

Totale Euro 2.530.362,45

Opere esterne mappale 792 e mappale 883

mq 8904 x 50,00/mq = Euro 445.200,00

Sommano intero complesso Euro 5.998.301,34

**Il valore attuale dell'intero complesso immobiliare sopra descritto
può individuarsi pertanto nell'intorno di Euro 5.998.301,34**

A detto valore andrà detratto il costo per l'eliminazione del vincolo di cui alla convenzione sopra citata, individuato dal Comune di Ceggia in Euro 55.053,29.

Dunque: Euro 5.998.301,34 - Euro 55.053,29 = Euro 5.943.248,05.

**2. Edificio ad uso albergo con scoperto di
pertinenza, ubicato nel Comune di Ceggia (VE)
con accesso dalla via Venezia
C.F. Foglio 1 mappale 655 sub.4-5-6-7-8-9-10.**

Trattasi di edificio ad uso albergo con relativo scoperto di pertinenza ove vi sono posti auto esterni, di recente ristrutturazione, sito in Ceggia (VE), con accesso dal civico 805 di Via Venezia.

1) Identificazione catastale

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia (VE), **Foglio 1, mappale 655 sub. 4**, categoria D/2, rendita Euro 2.750,00.
- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia (VE), **Foglio 1, mappale 655 sub. 5**, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita Euro 17,46.
- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia (VE), **Foglio 1, mappale 655 sub. 6**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita Euro 16,11.
- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia (VE), **Foglio 1, mappale 655 sub. 7**, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita Euro 17,46.
- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia (VE), **Foglio 1, mappale 655 sub. 8**, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita Euro 12,09.
- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia (VE), **Foglio 1, mappale 655 sub. 9**, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita Euro 13,94.
- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia (VE), **Foglio 1, mappale 655 sub. 10** categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita Euro 10,23.

Intestatari:

Codice fiscale: _____, proprietà 1/1.

Si allegano visure eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alla planimetria, all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa. (all.6)

2) Destinazione urbanistica

La variante di adeguamento alla DGRV n. 669 del 15 maggio 2018, approvata con delibera consiliare del 30 marzo 2019, individua l'area in cui si trova l'immobile in zona "B - sottozona B1 - zone edificate sature", normata dalle Norme Tecniche Attuative (NTA), art. 34.

3) Atti legittimanti

Il Comune di Ceggia ha messo a disposizione dello scrivente la seguente documentazione.

- Concessione Edilizia del 19-05-1981 prot. 4115.
- Agibilità del 18-08-1981 n. 228.
- SCIA del 05-07-2018 prot. 1841 per cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva e ampliamento per ricavo posti auto coperti.
- Variante alla SCIA prot. 1841 del 26-04-2019 prot. 1855.
- Segnalazione Certificata Agibilità del 28-05-2019 prot. 1210.

4) Provenienza (cfr.all.2)

- In data **12-01-1981**, ai numeri **813-688**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 23-12-1980, n. 14131 di rep. del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo per mezzo del quale "

con sede in vendeva ai

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

signori

il bene immobile "così descritto in Catasto: Comune di Ceggia – Terreni – Partita 2487 Foglio 1 mappale 414 prato – Ea 0.06.00 ... mappale 415 Ea 1.15.10 ... in totale Ea 1.21.10 ... L'immobile viene compravenduto con le servitù attive e passive ed in particolare con quanto previsto al riguardo nell'atto n. 28185 di rep. Notaio De Mezzo in data 19 gennaio 1977 (trascritto a Venezia il 4 febbraio 1977 ai non. 2189-1838) ..." (all.7)

- In data **14-02-2018**, ai numeri **5111-3568**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 08-02-2018, n. 2095 di rep. del Notaio Marco Bianchini di Venezia per mezzo del quale i signori

l'abitazione in piano terra, primo e secondo con garage e scoperto in piano terra sito in Comune id Ceggia Via Venezia n. 22/B e l'appezzamento di terreno di mq 528 siti in Comune di Ceggia ... detti beni formano un unico corpo ... sono così identificati ai rispettivi Catasti:

Catasto Fabbricati:

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Comune di Ceggia Foglio 1 ... Mappale Numero 655 ... sub. 1 ... Via Venezia n. 22/B, abitazione in piano terra, primo e secondo, cat. A/7 ... Mappale Numero 655 ... sub. 2 ..., Via Venezia n. 22/B, garage in piano terra, mq 14 ... Mappale Numero 655 ... sub. 3 ... bene comune non censibile.

Catasto Terreni:

Comune di Ceggia Foglio 1 ... Mappale Numero 660 ... - Ha 00.05.528 ... - seminativo ... "(all.8)

5) Pesi e vincoli

- In data **16-06-2023**, ai numeri **20547-15483**, risulta la trascrizione della "*decreto di ammissione concordato preventivo*" in forza di atto del 03-05-2023 del Tribunale di Venezia n. 27/2022, a favore della Massa dei Creditori della Procedura di

6) Stato di possesso

I beni oggetto di stima risultano nel possesso di

codice fiscale-partita iva-registro imprese ,
in forza di contratto di locazione di immobile destinato all'attività di
struttura ricettiva intervenuto tra " , codice fiscale
quale locatore, e "
, quale parte conduttrice, sottoscritto in data 01-08-2019.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Il contratto risulta registrato a San Donà di Piave (VE) in data 06-08-2019, serie 3T, numero 003053. (all.10)

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), dal 01-08-2019 al 31-07-2025, soggetto a proroga tacita per un uguale periodo a meno che una delle parti non dia disdetta all'altra almeno dodici mesi prima mediante raccomandata.

Il canone annuo di locazione è stabilito per il primo anno in Euro 1.500,00 mensili. Dal 01-08-2020 il canone mensile di Euro 1.500,00 sarà aggiornato ogni anno per il 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat.

Non si ritiene che per l'esistenza di tale contratto di locazione si debba operare una decurtazione del valore di stima in quanto il contratto conferisce all'immobile una certa redditività.

Lo scrivente precisa inoltre che, stante la diffida inoltrata dalla procedura, l'immobile deve ritenersi giuridicamente libero a far data dall'11-02-2024. (all.11)

7) Descrizione particolareggiata del bene

Trattasi di edificio ad uso albergo, di due piani fuori terra, con relativo scoperto di pertinenza e posti auto esterni, di recente ristrutturazione, sito in Ceggia (VE), con accesso dal civico 805 di Via Venezia.

L'immobile si trova nella zona artigianale-industriale del Comune di Ceggia, poco distante dal centro abitato, ben collegato con le grandi arterie, anche autostradali.

L'accesso avviene attraverso il confinante mappale 883, sempre di proprietà della _____, in forza di atto di costituzione di servitù del 31-10-2002 n. 340878 di rep. del notaio Pietro Maria de Mezzo.

L'edificio è formato da struttura portante in laterizio con cordoli in cemento armato e tamponamenti in laterizio. I solai sono in latero cemento. La copertura a falde con manto in coppi.

Al piano terra vi è un ingresso, un magazzino, un vano tecnico, due camere con bagno, un bagno con antibagno.

Al piano primo vi è un ingresso, un locale con bagno, un disimpegno e tre camere con bagno dotate di balconi.

I due piani sono collegati da scala interna, il piano primo è raggiungibile anche da scala esterna.

La pavimentazione è in legno e ceramica.

I serramenti sono in legno dotati di vetrocamera e oscuri lignei.

La copertura presenta lucernari.

L'edificio gode di un ampio scoperto tenuto in parte a giardino anche con alberature ad alto fusto e in parte a corsie di manovra sul quale insiste una pompeiana lignea e sei posti auto.

Le condizioni di conservazione sia interne che esterne sono ottime.

La superficie è la seguente:

Destinazione	Parametro	Superficie
Piano terra e primo	Sup. lorda di pavimento	305
Garage/posti auto	Sup. lorda di pavimento	37,58
Scoperto	Superficie catastale escluso il sedime del fabbricato	3145

8) Stima

Il considerazione dell'attuale destinazione d'uso ad albergo dell'immobile lo scrivente si ritiene di utilizzare il metodo di stima c.d. "dell'approccio professionale".

In base a tale metodo trova applicazione la seguente formula:

V_m (valore di mercato) = Prezzo camera x n° camere x 1.000.

Prezzo medio a notte Euro 50,00

$V_m = \text{Euro } 50,00 \times 6 \times 1.000 = \text{Euro } 300.000,00.$

Il valore attuale dell'immobile sopra descritto può individuarsi pertanto nell'intorno di Euro 300.000,00

3. Capannone ad uso industriale con relativi uffici e scoperto in comune con altra proprietà, ubicato nel Comune di Ceggia (VE), con accesso da via Primo Maggio C.F. Foglio 1 mappale 432 sub. 5-6.

Trattasi di capannone ad uso industriale con relativi uffici e scoperto in comune con altra proprietà, sito in Ceggia (VE), con accesso dal civico 165 di Via Primo Maggio.

1) Identificazione catastale

- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia (VE), **Foglio 1, mappale 432 sub. 5**, categoria A/10, Classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 1.735,30.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia (VE), **Foglio 1, mappale 432 sub. 6**, categoria D/7, rendita Euro 4.491,50.

Intestatari:

-

Codice fiscale: proprietà 1/1.

Si allegano visure eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alla planimetria, all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa. (all.12)

2) Destinazione urbanistica

La variante di adeguamento alla DGRV n. 669 del 15 maggio 2018, approvata con delibera consiliare del 30 marzo 2019, individua l'area in cui si trova l'immobile in zona "*D - sottozona D1 - Zone produttive esistenti o di completamento*", normata dalle Norme Tecniche Attuative (NTA), art. 39".

Per l'edificio risulta inoltre prescritto il piano di attuazione (PdA), per il quale il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano suddetto, secondo le prescrizioni delle NTA (art.6).

3) atti legittimanti

Il Comune di Ceggia ha messo a disposizione dello scrivente la seguente documentazione.

- Concessione Edilizia del 29-01-1991 n.26.
- Permesso di Costruire del 12-09-2013 n. 43.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

- SCIA del 08-09-2017 in variante al PdC 43/2013.
- Segnalazione certificata di Agibilità del 24-10-2017 prot. 0011112.
- CILA del 25-01-2018 prot. 1824 per manutenzione straordinaria. Non risulta certificato di agibilità per quest'ultima pratica.

4) Provenienza (cfr.all.2)

- In data 01-12-1979 ai numeri 19555-15927 risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 22-11-1979, n. 47062 di rep. del Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE) per mezzo del quale il signor

, vendeva al signor

, nella

sua qualità di titolare della ditta individuale “

il seguente bene: “*Comune di Ceggia partita 2430 catasto terreni foglio 1 ... mappali 429 ... ex 52/N di Ha 0.07.50 432 ... ex 405/B di Ha 0.33.70 438 ... ex 408/C di Ha 0.00.15 Totale Ha 0.41.35 - reali mq. 4105 - I mappali identificano il lotto n. 3 ... dichiarano le parti che il terreno qui compravenduto, fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Ceggia, **convenzione** stipulata in data 30 ottobre 1978 con mio atto n. 39959 di rep. Registrato a San Donà di Piave il 16 novembre 1978 al n. 3480 Vol. 56 mod. 1^ e trascritto a Venezia il 23 novembre 1978 ai n.ri*”

*18316/15454, convenzioni da aversi qui per integralmente
trascritta e riportata ...". (all.13)*

Tale convenzione viene allegata al presente relazione. (all.14)

- In data 15-10-1993 ai numeri 19221-13597 risulta la trascrizione dell'atto di **conferimento in società** del 0-09-1993, n. 7358 di rep. del Notaio Anna Bianchini di Venezia per mezzo del quale il signor

, quale titolare della ditta

individuale denominata “ ”

P.Iva conferiva alla Società “

, tra

gli altri, i beni sora indicati. (all.15)

5) Pesì e vincoli

- In data **16-06-2023**, ai numeri **20547-15483**, risulta la trascrizione della “*decreto di ammissione concordato preventivo*” in forza di atto del 03-05-2023 del Tribunale di Venezia n. 27/2022, a favore della Massa dei Creditori della Procedura di

6) Stato di possesso

I beni oggetto di stima risultano nel possesso di “

in forza di contratto di locazione immobile destinato

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

all'attività di laboratorio intervenuto tra “

quale locatore e “

”, quale parte conduttrice, sottoscritto in data 26-10-2017.

Il contratto risulta registrato a San Donà di Piave (VE) in data 10-11-2017, serie 3T, numero 003809. (all.16)

Il contratto non comprende l'intero edificio.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), dal 01-04-2018 al 31-03-2024, con facoltà di recesso previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il canone annuo di locazione è stabilito per il primo anno in Euro 24.600,00 (Euro 2.000,00 al mese per il primo semestre, Euro 2.100,00 al mese per il secondo semestre) oltre iva. Dall'01-04-2019 il canone mensile di Euro 2.100,00 sarà aggiornato ogni anno per il 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat.

In data 01-06-2022 risulta una comunicazione all'Agenzia delle Entrate di *“subentro in un contratto di locazione dalla data del 16-05-2022”*.

Non si ritiene che per l'esistenza di tale contratto di locazione si debba operare una decurtazione del valore di stima in quanto il contratto conferisce all'immobile una certa redditività.

7) Descrizione particolareggiata del bene

Trattasi di capannone industriale-laboratorio con relativi uffici e scoperto in comune con altra proprietà, sito in Ceggia (VE), con accesso dal civico 165 di Via Primo Maggio.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

L'immobile si trova nella zona artigianale-industriale del Comune di Ceggia, poco distante dal centro abitato, ben collegato con le grandi arterie, anche autostradali.

L'edificio è formato da due porzioni realizzate in aderenza, una ad uso uffici ed altra, più arretrata, ad uso industriale-laboratorio, collegate internamente.

La porzione ad uso uffici è costituita da strutture in cemento armato con tamponamenti in laterizio e vetro, solai in latero cemento e copertura piana.

La porzione ad uso industriale-laboratorio è costituita da elementi prefabbricati in cemento armato formati da pilastri e travi e da strutture metalliche, da pannelli di tamponamento in blocchi in calcestruzzo e vetro. La copertura è costituita da elementi in calcestruzzo prefabbricato rivestita con lastre curve in lamiera coibentata.

Porzione ad uso ufficio mappale 432 sub. 5 e sub. 6 con scoperto

Detta porzione si sviluppa in due corpi collegati internamente.

Un corpo, di più recente realizzazione, disposto su due piani collegati da scala interna, costituito al piano terra da un ampio locale ad uso ufficio, al piano primo da altro locale dotato di bagno ed antibagno.

Altro corpo che si sviluppa solo al piano terra è costituito da un ingresso, un wc, un locale attesa, un ufficio, un disimpegno, spogliatoi con doccia e bagni con disimpegno.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

I pavimenti sono in ceramica come anche i rivestimenti dei locali di servizio.

I serramenti sono in alluminio dotati di vetro singolo e vetro camera in parte dotati di avvolgibili in materiale plastico.

Le porte interne sono in legno, anche con specchiature.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento e allarme.

Le condizioni di conservazione sia interne che esterne sono discrete.

Capannone ad uso industriale-laboratorio mappale 432 sub. 6

E' costituito da due ampi locali ad uso laboratorio tra loro collegati.

Sono presenti un accesso pedonale, un'uscita di sicurezza e un accesso carrabile.

Vi è inoltre un vano tecnico accessibile dall'esterno.

La pavimentazione è in cemento lisciato.

I serramenti sono in metallo dotati di vetro retinato e del tipo "U-glass".

L'edificio è inoltre dotato di carroponte.

Ciò gli conferisce la caratteristica di "*capannone tipico*" (come precisato dall'OMI nelle "*istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*" i "*capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru*").

Il capannone è di impianto di antincendio e allarme. Non presenta impianto di riscaldamento.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Si trova in discrete condizioni di conservazione sia interne che esterne.

Lo scoperto è tenuto a corsie di manovra e parcheggi.

La superficie è la seguente:

Destinazione	Parametro	Superficie
Uffici Piano terra e primo	Sup. lorda di pavimento	227
Capannone	Sup. lorda di pavimento	1182
Scoperto	Superficie catastale escluso il sedime del fabbricato	1069

8) Stima

Il procedimento di stima utilizzato è quello del “costo di costruzione deprezzato”.

Il metodo si basa sulla determinazione del costo che si dovrebbe sostenere all’attualità per realizzare un fabbricato simile come ubicazione, consistenza e caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente ridotto in relazione alle caratteristiche di conservazione.

La formula è la seguente:

$$V_{\text{residuo}} = K_c \times (1-D)$$

V_{residuo} è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato (K_c) ridotto del deprezzamento percentuale ($1-D$)

K_c dunque è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato.

D è il coefficiente di deprezzamento.

In relazione alla specifica tipologia edilizia, la percentuale d’incidenza delle opere è pari:

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

- all'70% per quanto riguarda le opere edili;
- al 30% per quanto riguarda l'impiantistica.

Il criterio di stima utilizzato opera un abbattimento sul valore a nuovo in relazione alla vetustà e alla obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti.

Viene utilizzata la formula proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) in quanto trattasi di edifici di tipo "industriale":

$$D = (A+20)^2 / 140 - 2,86$$

Dove "D" rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed "A" rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di durata totale dell'edificio.

Individuazione del costo di costruzione

In relazione alle indagini effettuate presso imprese che operano nel settore, dall'analisi dei dati forniti dal simulatore dei costi dell'edilizia elaborato da CRESME - Centro di ricerche di mercato - servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia per il Collegio Nazionale degli Architetti - dall'analisi dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dalla Banca dati dei Valori Immobiliari prodotta da Nomisma, dal Borsino Immobiliare, dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" (DEI - Genio Civile), il costo di costruzione al metro quadrato può individuarsi in circa Euro 550,00/mq per il capannone,

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

$$(41+20)^2/140-2,86 = 23,71\%$$

d) Percentuale di deprezzamento per vetustà degli impianti

$$(50+20)^2/140-2,86 = 32,14\%$$

Calcolo valore residuo

Il valore residuo in relazione alla riduzione percentuale sarà:

Residuo valore opere edili:

$$\text{Euro } 581.105,00 \times (1-0,2371) = 443.325,00$$

Residuo valore opere impianti:

$$\text{Euro } 249.045,00 \times (1-0,3214) = 169.001,94$$

Totale Euro 612.326,94 pari ad Euro 363,00/mq

Opere esterne porzione mappale 432

$$\text{mq } 1069 \times 50,00/\text{mq} = \text{Euro } 53.450,00$$

Sommano intero complesso Euro 665.776,94

**Il valore attuale dell'intero complesso immobiliare sopra descritto
può individuarsi pertanto in Euro 665.776,94**

**4. Complesso costituito da porzione ad uso
commerciale, porzione ad uso uffici e capannone
industriale, con relativi scoperti di pertinenza, ubicato
nel Comune di Ceggia (VE)
con accesso dai civici 793 di Via Venezia (SS 14
Triestina) e 378 di Via Adige
C.F. Foglio 1 mappale 833 sub. 5-6-7**

Trattasi di complesso costituito da porzione ad uso commerciale,
porzione ad uso uffici e capannone industriale, con relativi scoperti di

pertinenza, ubicato nel Comune di Ceggia (VE), con accesso dai civici 793 di Via Venezia (SS 14 Triestina) e 378 di Via Adige.

1) Identificazione catastale

porzione ad uso commerciale mappale 833 sub. 7, scoperto di cui al sub. 1

- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia, **Foglio 1, mappale 833 sub. 7**, categoria C/1, Classe 10, consistenza 350 mq, superficie totale 359 mq, rendita Euro 6.868,88.

porzione ad uso ufficio mappale 833 sub. 6, scoperto di cui al sub. 1

- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia, **Foglio 1, mappale 833 sub. 6**, categoria A/10, Classe 2, consistenza 9 vani, rendita Euro 2.602,94

Capannone con scoperto, mappale 833 sub. 5

- Catasto Fabbricati, Comune di Ceggia, **Foglio 1, mappale 833 sub. 5**, categoria D/7, rendita Euro 7.818,50.

Intestatari:

-

Codice fiscale: proprietà 1/1.

Si allegano visure eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alla planimetria e all'estratto di mappa. (all.17)

2) Destinazione urbanistica

La variante di adeguamento alla DGRV n. 669 del 15 maggio 2018, approvata con delibera consiliare del 30 marzo 2019, individua l'area in cui si trova l'immobile in zona "D - sottozona D1 - Zone produttive

esistenti o di completamento", normata dalle Norme Tecniche Attuative (NTA), art. 39".

3) Atti legittimanti

Il Comune di Ceggia ha messo a disposizione dello scrivente la seguente documentazione.

- Permesso di Costruire n. 209/2000 del 08-08-2001.
- Permesso di Costruire n. 193/2002 del 18-03-2003.
- Permesso di Costruire n. 46/2006 del 06-09-2006.
- Segnalazione Certificata Agibilità n. 1163 del 22-04-2011.
- Permesso di Costruire prot. 1420 del 21-05-2018.
- Segnalazione Certificata Agibilità prot. 0178429 del 20-06-2019.
- CILA prot. 0308963 del 07-11-2019.
- Segnalazione Certificata Agibilità prot. 0178429 del 20-06-2019.
- Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 1351 del 24-03-2021. Non risulta la relativa segnalazione certificata di agibilità.

4) Provenienza (cfr.all.2)

- In data **10-01-2000**, ai numeri **472-303**, risulta la trascrizione dell'atto di **cessione** del 22-02-1999, n. 1764 di rep. del segretario comunale del Comune di Ceggia per mezzo del quale il Comune di Ceggia cedeva alla "

il mappale 702 di 4380 mq.

Nella sezione "D" "*ulteriori informazioni*" si legge che "*le parti si riservano di riaccertare in contraddittorio la superficie reale del lotto*

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

dell'assegnatario, quali fusioni di società, creazione di nuove società emanazione della società cessionaria, e simili. “

Tale convenzione viene allegata al presente relazione. (all.18)

- In data **07-05-2018**, ai numeri **14800-10273**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 03-05-2018, n. 2210 di rep. del Notaio Marco Bianchini di Venezia per mezzo del quale la

vendeva alla

*“il capannone in piano terra e primo in Comune di Ceggia (VE) Via Adige composto da laboratorio carpenteria metallica con due servizi, ufficio, spazio espositivo, ufficio tecnico, atrio, spogliatoio e servizi a piano terra, disimpegno, due uffici, servizi, archivio, una stanza e magazzino a piano primo ... Detto immobile è così identificato al Catasto Fabbricati Comune di Ceggia Foglio 1 ... Mappale Numero 833 ..., cat. D/7 - RC Euro 12.368,00 ... L'immobile suddescritto viene compravenduto a corpo, nello stato e grado in cui si trova, noto alla parte compratrice, ad esclusione delle attrezzature costituite da due carriponte e loro strutture, pertinenza ed accessorio, servitù attive e passive inerenti e in particolare con la **servitù costituita con atto in data 31 ottobre 2002 n. 340878** di repertorio del notaio Pietro Maria De Mezzo trascritto a Venezia in data **14 novembre 2002 ai nn. 37552/25156 ...”** (all.19-all.20)*

5) Pesi e vincoli

- In data **10-01-2000**, ai **numeri 472-303**, risulta la trascrizione dell'atto di **cessione** del 22-02-1999, n. 1764 di rep. del segretario comunale del Comune di Ceggia per mezzo del quale il Comune di Ceggia cedeva alla "
", con sede legale in , C.F. e P. Iva , il mappale 702 di 4380 mq nel quale è citato il **vincolo** descritto nel precedente paragrafo 4). (cfr.all.18)
- In data **14-11-2002**, ai **numeri 37552-25156**, risulta la trascrizione dell'atto di **costituzione di servitù** del 31-10-2002, n. 340878 di rep. del Notaio Pietro Maria De Mezzo di Jesolo per mezzo del quale veniva costituita "*servitù di passaggio e transito per ogni mezzo e uso, da esercitarsi su una striscia di terreno larga costantemente metri due e parallela all'intero mappale 658, a peso del mappale 702*" (ora mappale 833) del Foglio 1 del Comune di Ceggia, allora in proprietà alla "
" "*ed a favore dei mappali 667, 656, 654, 658, 655 e 660 del Foglio 1 del Comune di Ceggia*" (ora mappale 655), allora in proprietà dei signori
.
"*Convengono altresì le parti che l'accesso al mappale 702 avvenga dalla nuova strada di lottizzazione, corrente a sud-est del predetto mappale 702, con espresso divieto di accesso dalla statale 14, utilizzando il mappale 658 di proprietà dei coniugi*
.
(cfr.all.20)

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Il fondo servente, mappale 702, ora mappale 833, è ora di proprietà della _____ in forza dell'atto del 03-05-2018 n. 2210 di rep. del Notaio Marco Bianchini di Venezia trascritto in data 07-05-2018 ai non. 14800-10273.

è anche proprietaria dei fondi dominanti, mappali 656, 654, 658, 655 e 660, (ora mappale 655) in forza dell'atto del 08-02-2018 n. 2095 di rep. del Notaio Marco Bianchini di Venezia trascritto in data 04-02-2018 ai nn. 5111-3568.

L'atto di costituzione della servitù non fa riferimento al mappale 661, ma al mappale 667. Con probabilità si tratta di un refuso in quanto il mappale 667 si trova molto più a nord. L'atto costitutivo della servitù doveva invece indicare il mappale 661. Infatti, come si legge nell'atto di provenienza analizzato in riferimento all'edificio ad uso albergo, *"I signori*

hanno acquistato i terreni mappali 414 e 415 di complessivi 12.110. Con frazionamento in data 19-01-1997 n. 5078 da detti mappali sono stati creati i mappali 655, 654, 656, 658, 660, 661 che con tipo mappale in data 17-01-2018 n. 2018/3920 sono stati fusi e accorpati al mappale 655 di mq 2806".

- In data **15-03-2006**, ai numeri **11432-2775**, risulta l'**iscrizione di ipoteca volontaria** in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03-03-2006 numero 1859 di rep. del notaio Tottolo Marco di Castelfranco Veneto, per l'importo capitale di

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Euro 990.000,00 e l'importo totale di Euro 1.980.000,00 a favore
delle _____ con
sede in _____ C.F. _____ contro

durata 15 anni. **L'immobile colpito risulta il
mappale 833 del Foglio 1 del Comune di Ceggia.**

Nell'atto di provenienza sopra analizzato si legge che di detto
mutuo "*è stato fatto l'accollo da parte di _____ ... la
nuova scadenza è individuata nel 10-02-2025*". (all.21)

- In data **16-06-2023**, ai numeri **20547-15483**, risulta la
trascrizione della "*decreto di ammissione concordato preventivo*" in
forza di atto del 03-05-2023 del Tribunale di Venezia n. 27/2022,
a favore della Massa dei Creditori della Procedura di

6) Stato di possesso

Porzione ad uso commerciale:

Risulta nel possesso della

_____ in forza di contratto di
locazione di immobile destinato all'attività di somministrazione al
pubblico di alimenti e bevande intervenuto tra _____,
codice fiscale _____, quale locatore, e

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

, quale parte conduttrice, sottoscritto in
data 04-09-2019.

Il contratto risulta registrato a San Donà di Piave (VE) in data 09-09-
2019, serie 3T, numero 003264. (all.22)

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), dal 16-09-2019 al
15-09-2025. Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento
dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera
raccomandata AR almeno sei mesi prima della data in cui il recesso
deve avere esecuzione.

Il canone annuo di locazione è stabilito per il primo anno in Euro
2.000,00 mensili. Dal 16-09-2020 il canone mensile di Euro 1.500,00 sarà
aggiornato ogni anno per il 75% della variazione dell'indice dei prezzi
al consumo accertato dall'Istat.

Non si ritiene che l'esistenza del contratto di locazione debba
comportare una decurtazione del valore di stima in quanto il contratto
conferisce all'immobile una certa redditività.

Lo scrivente precisa inoltre che, stante la diffida inoltrata dalla
procedura, l'immobile deve ritenersi giuridicamente libero a far data
dall'11-02-2024. (all.23)

Porzione ad uso uffici:

Risulta nel possesso della “ ” con sede legale in

, in forza di contratto di locazione ad uso
ufficio intervenuto tra “ ”, codice fiscale ,

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

quale locatore, e “
”, quale parte conduttrice,
sottoscritto in data 14-12-2020.

Il contratto è stato registrato a San Donà di Piave (VE) in data 18-12-2020, serie 3T, numero 3702.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), dal 14-12-2020 al 13-12-2026. Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata AR almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il canone di locazione annuale per il primo anno è convenuto in Euro 8.400,00 (Euro 700,00 al mese) oltre ad iva da corrispondersi in rate mensili. Dal 14-12-2021 il canone mensile di Euro 700,00 sarà aggiornato ogni anno per il 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat.

Non si ritiene che per l'esistenza del contratto di locazione si debba operare una decurtazione del valore di stima in quanto il contratto conferisce all'immobile una certa redditività.

Porzione ad uso industriale-laboratorio:

Risulta nel possesso della “

, una porzione dell'unità ad uso industriale-laboratorio pari a mq 800 con la possibilità di utilizzare i carroponte esistenti, in forza di contratto di locazione immobile destinato ad uso esclusivo di laboratorio intervenuto tra “
”, codice fiscale

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

, quale locatore, e appunto, l", quale parte conduttrice, sottoscritto in data 01-06-2019.

Il contratto risulta registrato a San Donà di Piave (VE) in data 30-07-2019, serie 3T, numero 003000. (all.24)

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) e, più precisamente, dal 01-06-2019 al 31-05-2025. Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata AR almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il canone di locazione mensile (nel contratto è stato erroneamente indicato "annuale") per il primo anno è convenuto in Euro 1.500,00 (Euro millecinquento,00 al mese) oltre ad iva da corrispondersi in rate mensili. Dal 01-07-2020 il canone mensile di Euro 1.500,00 sarà aggiornato ogni anno per il 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat.

Non si ritiene che l'esistenza del contratto di locazione debba comportare una decurtazione del valore di stima in quanto il contratto conferisce all'immobile una certa redditività.

6) Descrizione particolareggiata del bene

Trattasi di complesso costituito da tre porzioni.

Una ad uso commerciale, una ad uso uffici con accesso dai civici 793 di Via Venezia (SS 14 Triestina) e altra costituita da un capannone ad uso industriale-laboratorio, posto in posizione più arretrata, con

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

accesso anche dal civico 378 di Via Adige, con relativi scoperti di pertinenza.

Il complesso è ubicato nel Comune di Ceggia (VE), in zona artigianale-industriale, poco distante dal centro abitato del Comune, ben collegato con le grandi arterie, anche autostradali.

Il tutto è circondato da unico scoperto che non presenta segni di divisione.

Le porzioni ad uso commerciale e uffici sono costituite da elementi in calcestruzzo armato e acciaio, solaio a lastre, tamponamenti in blocchi di calcestruzzo e vetro. La copertura è in parte piana e in parte a falde.

Il capannone è costituito da elementi in acciaio e tamponamenti in calcestruzzo armato e pannelli metallici accoppiati a strato isolante come anche la copertura a due falde.

Porzione ad uso commerciale mappale 833 sub. 7 con scoperto.

Detta porzione di due piani fuori terra è così formata.

Al piano terra vi è un'ampia sala con area banco, altra sala ristorante con adiacente cucina con disimpegno, magazzino e bagno con antibagno, altro locale per la preparazione degli snack, un disimpegno, un wc con antibagno, spogliatoio con wc e anti wc, magazzino.

Al piano primo, accessibile da scala interna in ferro, si trova altra sala con spogliatoio, wc e anti wc.

I pavimenti sono in ceramica, come anche i rivestimenti dei servizi.

I serramenti sono in alluminio.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Le porte interne sono in legno.

Porzione ad uso uffici mappale 833 sub. 6 con scoperto.

Detta porzione di due piani fuori terra è così formata.

Al piano terra vi è un ampio ingresso, un wc e anti wc.

Al piano primo, accessibile da scala interna, si trovano un disimpegno, un wc con anti wc, un archivio e due uffici.

I pavimenti sono in ceramica, come anche i rivestimenti dei servizi.

I serramenti sono in alluminio.

Le porte interne sono in legno.

Lo scoperto è pavimentato in cemento liscio ed è destinato a corsie di manovra e parcheggio.

Capannone ad uso industriale-laboratorio mappale 833 sub. 5 con scoperto.

La porzione ad uso industriale-laboratorio di un piano fuori terra si sviluppa in posizione più arretrata rispetto alla Via Venezia in aderenza alle porzioni ad uso commerciale e uffici.

E' costituita da un ampio locale ad uso laboratorio e da altri locali di servizio quali un ufficio, uno spogliatoio due wc con anti wc.

E' dotato di accessi pedonali e carrabili.

La pavimentazione è in cemento liscio, tranne che per i locali di servizio.

I pavimenti sono in ceramica, come anche i rivestimenti dei servizi.

I serramenti sono in alluminio.

Le porte interne sono in legno.

Il capannone è dotato di carroponete.

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Ciò gli conferisce la caratteristica di *“capannoni tipici”* (come precisato dall’OMI nelle *“istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”* i *“capannoni tipici si distinguono in funzione dell’altezza utile che può permettere l’installazione di una gru”*).

E’ dotato inoltre di impianto di riscaldamento ad aria alimentato a gas.

L’accesso avviene anche dalla Via Adige.

Lo scoperto è pavimentato in cemento liscio ed è destinato a corsie di manovra e parcheggio.

L’intero edificio si trova in buone condizioni di conservazione sia interne che esterne.

La superficie è la seguente:

Destinazione	Parametro	Superficie
Porzione ad uso commerciale e uffici piano terra e primo	Sup. lorda di pavimento	735
Porzione ad uso industriale-laboratorio piano terra	Sup. lorda di pavimento	1570
Totale		2305
Scoperto	Sup. catastale escluso il sedime del fabbricato	2045

8) Stima

Il procedimento di stima utilizzato è quello del *“costo di costruzione deprezzato”*.

Il metodo si basa sulla determinazione del costo che si dovrebbe sostenere all’attualità per realizzare un fabbricato simile come ubicazione, consistenza e caratteristiche architettoniche e

tecnologiche, opportunamente ridotto in relazione alle caratteristiche di conservazione.

La formula è la seguente:

$$V_{\text{residuo}} = K_c \times (1-D)$$

V_{residuo} è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato (K_c) ridotto del deprezzamento percentuale ($1-D$)

K_c dunque è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato.

D è il coefficiente di deprezzamento.

In relazione alla specifica tipologia edilizia, la percentuale d'incidenza delle opere è pari:

- all'70% per quanto riguarda le opere edili;
- al 30% per quanto riguarda l'impiantistica.

Il criterio di stima utilizzato opera un abbattimento sul valore a nuovo in relazione alla vetustà e alla obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti.

Viene utilizzata la formula proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) in quanto trattasi di edifici di tipo "industriale":

$$D = (A+20)^2 / 140 - 2,86$$

Dove "D" rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed "A" rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di durata totale dell'edificio.

Individuazione del costo di costruzione

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

In relazione alle indagini effettuate presso imprese che operano nel settore, dall'analisi dei dati forniti dal simulatore dei costi dell'edilizia elaborato da CRESME - Centro di ricerche di mercato - servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia per il Collegio Nazionale degli Architetti - dall'analisi dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dalla Banca dati dei Valori Immobiliari prodotta da Nomisma, dal Borsino Immobiliare, dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" (DEI - Genio Civile), il costo di costruzione al metro quadrato per la realizzazione di capannoni, può individuarsi in circa Euro 550,00/mq per il capannone, Euro 650,00 per gli uffici, Euro 50,00/mq il costo delle opere esterne (scavi, fognature, scoperto, recinzioni, ecc.).

Pertanto il costo di costruzione al nuovo dell'intero complesso risulta essere:

Laboratorio mq 1570 x Euro 550,00/mq = Euro 863.500,00

Commerciale e Direzionale mq 735 x Euro 650,00/mq = Euro 477.750,00

Sommano Euro 1.341.250,00

Determinazione di "A"

Le opere edili presentano una vetustà di 22 anni.

Le opere impiantistiche presentano una vetusta di 12 anni.

Ipotizzando per le opere edili la durata media di 80 anni e per gli impianti 20 anni, nel caso in esame si ottiene:

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Per le opere edili anni 22/80 = 28%
- Per le opere impiantistiche anni 12/20 = 60%

Come detto, in relazione alla specifica tipologia edilizia, la percentuale d'incidenza delle opere si può imputare pari al:

- 70% per quanto riguarda le opere edili;
- 30% per quanto riguarda l'impiantistica.

Precisamente:

- Opere edili 70% da cui Euro 1.341.250,00 x 0,70 = Euro 938.875,00
- Impianti 30% da cui Euro 1.341.250,00 x 0,30 = Euro 402.375,00

Determinazione di "D"

Il deprezzamento in base ai dati sopra indicati sarà il seguente:

- e) Percentuale di deprezzamento per vetustà delle opere edili

$$(28+20)^2/140-2,86 = 13,59\%$$

- f) Percentuale di deprezzamento per vetustà degli impianti

$$(60+20)^2/140-2,86 = 42,85\%$$

Calcolo valore residuo

Il valore residuo in relazione alla riduzione percentuale sarà:

Residuo valore opere edili:

$$\text{Euro } 938.875,00 \times (1-0,1359) = 811.281,89$$

Residuo valore opere impianti:

$$\text{Euro } 402.375,00 \times (1-0,4285) = 229.957,31$$

Totale Euro 1.041.239,20

Opere esterne porzione mappale 432

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

mq 2045 x 50,00/mq = Euro 102.250,00

Sommano intero complesso Euro 1.143.489,20

Il valore attuale dell'intero complesso sopra descritto può individuarsi pertanto nell'intorno di Euro 1.143.489,20.

Il valore di ciascuna unità, può così individuarsi:

- **lotto 4: Sub. 5 - Porzione industriale-laboratorio con relativo scoperto, circa mq 1570 x Euro 496,09/mq = Euro 778.861,30**
- **lotto 5: Sub. 6 - Porzione uffici con relativo scoperto (sub. 1) in comune con il sub. 7, circa mq 270 x Euro 496,09/mq = Euro 133.944,30**
- **lotto 6: Sub. 7 - Porzione commerciale con relativo scoperto sub. 1 in comune con il sub. 6, circa mq 465 x Euro 496,09/mq = Euro 230.681,85**

RIEPILOGO

1. Complesso immobiliare costituito da due capannoni ad uso industriale, uno con relativi uffici, e scoperti di pertinenza, ubicato nel Comune di Ceggia (VE), con accesso dalla Via Po, C.F. Foglio 1, mappali 792-883

Foglio 1 mappale 792

Valore Euro 3.022.738,89

Foglio 1 mappale 883

Valore Euro 2.530.362,45

Scoperto (mappali 792-883)

Valore Euro 445.200,00

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

Sommano Euro 5.998.301,34

A detto valore andrà detratto il costo per l'eliminazione del vincolo di cui alla convenzione sopra citata, individuato dal Comune di Ceggia in Euro 55.053,29.

Dunque: Euro 5.998.301,34 - Euro 55.053,29 = Euro 5.943.248,05.

2. Edificio ad uso albergo, con relativo scoperto di pertinenza, ubicato nel Comune di Ceggia (VE), con accesso dalla Via Venezia (SS 14 Triestina), C.F. Foglio 1, mappale 655 sub. 4-5-6-7-8-9-10

Valore Euro 300.000,00 compreso lo scoperto

3. Capannone ad uso industriale con relativi uffici e scoperto in comune con altra proprietà, ubicato nel Comune di Ceggia (VE), con accesso dalla Via Primo Maggio, C.F. Foglio 1, mappale 432 sub. 5-6

Valore Euro 612.326,94

Scoperto

Valore Euro 53.450,00

Sommano Euro 665.776,94

4. Complesso costituito da porzione ad uso commerciale, porzione ad uso uffici e capannone industriale, con relativi scoperti di pertinenza, ubicato nel Comune di Ceggia (VE), con accesso dalla Via Venezia 793 (SS 14 Triestina), C.F. Foglio 1, mappale 833 sub. 5-6-7

Valore Euro 1.041.239,20

Scoperto

Valore Euro 102.250,00

Sommano Euro 1.143.489,20

A detto valore andrà detratto il costo per l'eliminazione del vincolo di cui alla convenzione sopra citata, individuato dal Comune di Ceggia in Euro 11.799,71. (all.25)

Dunque: Euro **1.143.489,20** - Euro 11.799,71 = Euro 1.131.689,49.

Qualora si procedesse ad una vendita separata del lotto 4, i valori devono essere così di seguito individuati:

- **lotto 4a: Sub. 5 - Porzione industriale-laboratorio con relativo scoperto, circa mq 1570 x Euro 496,09/mq = Euro 778.861,30**

A detto valore andrà detratto il costo per l'eliminazione del vincolo di cui alla convenzione sopra citata, individuato dal Comune di Ceggia, per il sub. 5, in Euro 8.037,11. (cfr.all.25)

Dunque: Euro 778.861,30 - Euro 8.037,11 = Euro 770.824,19.

- **lotto 4b: Sub. 6 - Porzione uffici con relativo scoperto (sub. 1) in comune con il sub. 7, circa mq 270 x Euro 496,09/mq = Euro 133.944,30**

A detto valore andrà detratto il costo per l'eliminazione del vincolo di cui alla convenzione sopra citata, individuato dal Comune di Ceggia, per il sub. 6, in Euro 1.382,18. (cfr.all.25)

Dunque: Euro 133.944,30 - Euro 1.382,18 = Euro 132.562,12.

- **lotto 4c: Sub. 7 - Porzione commerciale con relativo scoperto sub. 1 in comune con il sub. 6, circa mq 465 x Euro 496,09/mq = Euro 230.681,85**

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiati, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

A detto valore andrà detratto il costo per l'eliminazione del vincolo di cui alla convenzione sopra citata, individuato dal Comune di Ceggia, per il sub. 7, in Euro 2.380,42. (cfr.all.25)

Dunque: Euro 230.681,85 - Euro 2.380,42 = Euro 228.301,43.

* * * * *

Tanto riferisce lo scrivente ad espletamento dell'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Si allegano:

LOTTO1

- Allegato 1 visure catastali, planimetrie, estratto di mappa;
Allegato 2 elenco sintetico formalità ;
Allegato 3 convenzione n. 1657 di rep. del 22-07-1998;
Allegato 4 rettifica convenzione di cui all'all.3, n. 1901 di rep. del 09-05-2000;
Allegato 5 comunicazione Comune di Ceggia costi per l'eliminazione dei vincoli;

LOTTO 2

- Allegato 6 visure catastali, planimetrie, estratto di mappa;
Allegato 7 atto di compravendita n. 14131 di rep. del 23-10-1980;
Allegato 8 atto di compravendita n. 2095 di rep. del 08-02-2018;
Allegato 9 decreto di ammissione concordato preventivo. 27/22 del 03-05-2023 del Tribunale di Venezia;
Allegato 10 registrazione contratto di locazione del 06-08-2019;
Allegato 11 diffida liquidatore giudiziale;

architetto Daniele Varisco
via jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
t 041985600 - m 3392960316
archdanielevarisco@gmail.com
daniele.varisco@archiworldpec.it

LOTTO 3

- Allegato 12 visure catastali, planimetrie, estratto di mappa;
Allegato 13 atto di compravendita n. 47062 di rep. del 22-11-1979;
Allegato 14 convenzione n. 7358 di rep. del 23-11-1978;
Allegato 15 atto di conferimento in società n. 7358 di rep. del 30-09-1993;
Allegato 16 registrazione contratto di locazione del 10-11-2017;

LOTTO 4

- Allegato 17 visure catastali, planimetrie, estratto di mappa;
Allegato 18 convenzione n. 1764 di rep. del 22-02-1999;
Allegato 19 atto di compravendita n. 2210 di rep. del 03-05-2018;
Allegato 20 costituzione di servitù n. 340878 di rep. del 31-10-2002;
Allegato 21 ipoteca volontaria n. 1859/694 di rep. del 03-03-2006;
Allegato 22 registrazione contratto di locazione del 09-09-2019;
Allegato 23 diffida liquidatore giudiziale;
Allegato 24 registrazione contratto di locazione del 06-08-2019;
Allegato 25 comunicazione Comune di Ceggia costi per l'eliminazione dei vincoli;
Allegato 26 documentazione fotografica.

Venezia, Mestre, 16-05-2024

architetto Daniele Varisco

