

Arch. Ruben Csermely – Mestre via Terraglietto 10  
[studiocsermely@gmail.com](mailto:studiocsermely@gmail.com) tel. 041.942570

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 34/2019**

**TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA**

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 34/2019**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Gabriella Zanon**

**Curatore: Dott. Federica Candiotto**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

PREMESSO

- che in data 12 aprile 2019 la dott.ssa Federica Candiotto in qualità di Curatore del Fallimento \*\*\*\*\* nominava il sottoscritto Arch. Ruben Csermely, noto all’Ufficio, quale Consulente Tecnico stimatore nella procedura di cui trattasi al fine di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare appreso alla società fallita;
- che in data 17.04.2019 si procedeva con l’effettuare sopralluogo dei beni appresi alla società fallita e precisamente l’abitazione e il capannone siti in Cavarzere, via dell’Industria 7 e l’abitazione con garage sita in Adria, via Umberto Maddalena 43/a;
- che in data 23.04.2019 si trasmetteva all’ufficio edilizia privata del Comune di Cavarzere richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la conformità edilizio/urbanistica degli immobili;
- che in data 23.04.2019 si trasmetteva all’ufficio edilizia privata del Comune di Adria richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la conformità edilizio/urbanistica degli immobili;

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

- che in data 05.06.2019 si effettuava accesso presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Adria al fine di reperire copia della documentazione messa a disposizione dagli Uffici relativamente all'accesso agli atti precedentemente presentato, copia della documentazione veniva contestualmente consegnata;
- che in data 05.06.2019 si effettuava accesso presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Cavarzere al fine di visionare la documentazione messa a disposizione dagli stessi relativamente all'accesso agli atti precedentemente presentato, l'ufficio si riservava la trasmissione della documentazione visionata;
- che in data 08.08.2019 perveniva, dal Comune di Cavarzere, a mezzo mail pec la documentazione visionata nell'accesso del 05.06.2019;
- che, nel frattempo, il sottoscritto tecnico procedeva con le verifiche catastali presso la piattaforma “sister” dell'Agenzia del Territorio; nel corso di tali verifiche emergeva l'assenza nel sistema informatico delle schede catastali di due unità immobiliari (Comune di Cavarzere, foglio 26, particella 994, subalterno 3 (ufficio), sub.4 (abitazione)). Al fine di reperire dette schede catastali il sottoscritto tecnico procedeva, in data 17.09.2019, con il presentare e protocollare domanda formale di accesso agli atti catastali presso la sede dell'Agenzia del Territorio di Venezia. Successivamente a tale richiesta seguivano contatti telefonici con il tecnico dell'Agenzia delle Entrate concertando la soluzione della problematica. L'Ufficio provvedeva quindi con l'aggiornare il sistema informatico e risolvere la problematica;
- che in data 25/10/2019 l'amministratore di condominio in Adria trasmetteva, a mezzo mail, la documentazione inerente al condominio di cui sono parte due unità immobiliari in ditta al fallito (i beni siti in Adria (RO));

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

- che gli immobili oggetto di valutazione, colpiti dal fallimento, risultano essere le seguenti unità immobiliari:

- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso magazzino/deposito sita in Comune di Cavarzere, via dell’Industria 7 identificata al Catasto Fabbricati di Cavarzere, Comune di Cavarzere, foglio 26, particella 994, subalterno 2;
- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso ufficio sita in Comune di Cavarzere, via dell’Industria 7 identificata al Catasto Fabbricati di Cavarzere, Comune di Cavarzere, foglio 26, particella 994, subalterno 3;
- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Cavarzere, via dell’Industria 7 identificata al Catasto Fabbricati di Cavarzere, Comune di Cavarzere, foglio 26, particella 994, subalterno 4;
- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Adria, via Maddalena Umberto 43/a identificata al Catasto Fabbricati di Adria, Comune di Adria, sezione AD, foglio 41, particella 8, subalterno 33 graffata con la particella 889 subalterno 9;
- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso garage sita in Comune di Adria, via Maddalena Umberto 43/a identificata al Catasto Fabbricati di Adria, Comune di Adria, foglio 41, particella 8, subalterno 21;

in adempimento all’incarico ricevuto lo scrivente CTU provvedeva ad ispezionare gli immobili descritti, ed effettuava accertamenti presso i Pubblici Uffici, in particolare, L’Agenzia delle Entrate di Venezia e Rovigo, l’Agenzia del Territorio di Venezia e Rovigo– servizi Catastali di Venezia e Rovigo, l’Agenzia

**FALLIMENTO "\*\*\*\*\*"**

n. 136/2017

del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Venezia e Rovigo, gli Uffici Comunali del Comune di Cavarzere e Adria.

Veniva altresì effettuato il sopralluogo degli immobili oggetto di procedura e venivano eseguite tutte le necessarie indagini di mercato che il C.T.U. riteneva idonee al caso al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dei beni colpiti dal fallimento.

La perizia viene strutturata nel seguente modo:

<b>OGGETTO DELLA CONSULENZA E IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ</b>	pag. 5
<b>LOTTO 1</b>	
<b>1.1 - Dati catastali e rendita</b>	pag. 7
<b>1.2 - Formalità e pregiudizievoli</b>	pag. 9
<b>1.3 - Costo cancellazione formalità</b>	pag. 11
<b>1.4 - Regolarità edilizio – urbanistica</b>	pag. 12
<b>1.5 - Consistenza e caratteristiche</b>	pag. 15
<b>1.6 - Disponibilità del bene</b>	pag. 19
<b>1.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione</b>	pag. 20
<b>1.8 - Valutazione dell'unità</b>	pag. 20
<b>LOTTO 2</b>	
<b>2.1 - Dati catastali e rendita</b>	pag. 24
<b>2.2 - Formalità e pregiudizievoli</b>	pag. 26
<b>2.3 - Costo cancellazione formalità</b>	pag. 28
<b>2.4 - Regolarità edilizio – urbanistica</b>	pag. 29
<b>2.5 - Consistenza e caratteristiche</b>	pag. 31
<b>2.6 - Disponibilità del bene</b>	pag. 34
<b>2.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione</b>	pag. 35
<b>2.8 - Valutazione dell'unità</b>	pag. 35
<b>LOTTO 3</b>	
<b>3.1 - Dati catastali e rendita</b>	pag. 39
<b>3.2 - Formalità e pregiudizievoli</b>	pag. 43
<b>3.3 - Costo cancellazione formalità</b>	pag. 46
<b>3.4 - Regolarità edilizio – urbanistica</b>	pag. 46
<b>3.5 - Consistenza e caratteristiche</b>	pag. 47
<b>3.6 - Disponibilità del bene</b>	pag. 50
<b>3.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione</b>	pag. 50
<b>3.8 - Valutazione dell'unità</b>	pag. 51
<b>4.0 – CONCLUSIONI RIASSUNTIVE</b>	pag. 54

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

**5.0 – ELENCO ALLEGATI**

pag. 56

Tutto ciò premesso si procede, di seguito, con il redigere la presente

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

**OGGETTO DELLA CONSULENZA E IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA’**

Oggetto della presente relazione risultano essere i beni immobili appresi al fallimento della società “\*\*\*\*\*” dichiarata fallita dal Tribunale C.P. di Venezia con sentenza n. 34/2019 del 01.04.2019 di cui all’istanza di fallimento n. 315/18 ed in particolare il seguente compendio immobiliare suddiviso nei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso magazzino/deposito sita in Comune di Cavarzere, via dell’Industria 7 identificata al Catasto Fabbricati di Cavarzere, Comune di Cavarzere, foglio 26, particella 994, subalterno 2;
- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso ufficio sita in Comune di Cavarzere, via dell’Industria 7 identificata al Catasto Fabbricati di Cavarzere, Comune di Cavarzere, foglio 26, particella 994, subalterno 3;

**LOTTO 2**

- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Cavarzere, via dell’Industria 7 identificata al Catasto Fabbricati di Cavarzere, Comune di Cavarzere, foglio 26, particella 994, subalterno 4;

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

LOTTO 3

- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Adria, via Maddalena Umberto 43/a identificata al Catasto Fabbricati di Adria, Comune di Adria, sezione AD, foglio 41, particella 8, subalterno 33 graffata con la particella 889 subalterno 9;
- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso garage sita in Comune di Adria, via Maddalena Umberto 43/a identificata al Catasto Fabbricati di Adria, Comune di Adria, foglio 41, particella 8, subalterno 21;

Di seguito si illustrano le generalità della società fallita:

- \*\*\*\*\* , con sede in

\*\*\*\*\*; capitale sociale

euro \*\*\*\*\*

iscritta al registro delle imprese di Venezia Rovigo con il codice fiscale ed

il numero di iscrizione \*\*\*\*\*

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

**LOTTO 1**

**1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO**

**MAGAZZINO/DEPOSITO SITA IN COMUNE DI CAVARZERE,**

**VIA DELL’INDUSTRIA 7 IDENTIFICATA AL CATASTO**

**FABBRICATI DI CAVARZERE, COMUNE DI CAVARZERE,**

**FOGLIO 26, PARTICELLA 994, SUBALTERNO 2**

**e**

**1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO SITA IN**

**COMUNE DI CAVARZERE, VIA DELL’INDUSTRIA 7**

**IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DI CAVARZERE,**

**COMUNE DI CAVARZERE, FOGLIO 26, PARTICELLA 994,**

**SUBALTERNO 3;**

**1.1 – DATI CATASTALI E RENDITA**

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono attualmente individuate catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

- Comune censuario: Cavarzere (VE), Foglio 26, part. 994, sub. 2, categoria: C/2, classe: 8, consistenza 252 mq, superficie catastale totale 260 mq, rendita: 234,26;

**FALLIMENTO** “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

- Comune censuario: Cavarzere (VE), Foglio 26, part. 994, sub. 3, categoria: A/10, classe: 1, consistenza 3,5 mq, superficie catastale totale 84 mq, rendita: 560,36;

Intestazione:

1. \*\*\*\*\*; con sede in Cavarzere;

cod. fisc.

\*\*\*\*\*.

Proprietà: 1/1;

**CONSISTENZA:**

**CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA, COMUNE DI CAVARZERE**

Mappa			Ubicazione			Classamento		Cons		Rendita	
Fg.	Map.	Sub	Via	n.	P.	Cat	Cl.	Vani	Sup. Cat.	€	
26	994	2	Via dell'industria piano T			C/2	8	252 mq	Tot.	Esclusa aree scop.	Euro 234,26
									260	-	
26	994	3	Via dell'industria piano T			A/10	1	3,5 vani	Tot.	Esclusa aree scop.	Euro 560,36
									84	-	

Da verifica presso gli Archivi dell'Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare come l'intestazione così come sopra riportata appare corretta.

Ai fini della conformità catastale nel corso del sopralluogo si rilevava la conformità tra quanto di fatto in essere e quanto rappresentato nelle schede catastali. Si segnala come, nel corso del sopralluogo, nei locali ad uso ufficio si

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

rilevava la presenza di cucina (locale indicato quale ripostiglio in scheda catastale) e di mobilio afferente all'uso abitativo. Tale peculiarità non si ritiene influire sulla destinazione d'uso dell'immobile trattandosi di mero mobilio removibile.

Si evidenzia come il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta dotato di parte comune così identificata catastalmente:

- fg. 26, part. 994, sub. 1 (cortile) Bene Comune Non Censibile ai sub. 2, 3 e 4;

tale subalterno risulta individuato a mezzo dell'elaborato planimetrico.

Tale Bene Comune Non Censibile è quindi comune ai beni appresi al lotto 1 della presente perizia ed al bene appreso al lotto 2 della presente perizia.

**1.2 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO - FORMALITA' E  
PREGIUDIZIEVOLI**

**Provenienza nel ventennio:**

Da quanto rilevato dalla certificazione notarile del 19.06.2019 a firma del notaio Stefano Bandieramonte il quadro sinottico della provenienza nel ventennio per i beni appresi al lotto 1 della presente perizia risulta essere il seguente:

i beni di cui ai subalterni 2 e 3 della particella 994 del foglio 26 sono pervenuti al soggetto fallito in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 01.12.1999 n. 20490 rep. Notaio Marco Gava di Chioggia, trascritto a Chioggia il 20.12.1999 ai nn. 7750/4871, con il quale il Comune di Cavarzere (proprietario da oltre il ventennio) ha venduto alla società

“\*\*\*\*\*” con sede in

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

Cavarzere, il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto e successivo atto in data 22.02.2010 n. 48946/10331 rep. e racc. Notaio Marco Gava di Cavarzere, con il quale la società “\*\*\*\*\*” è stata trasformata in società in accomandita semplice ed ha assunto la denominazione sociale “\*\*\*\*\*”;

**Formalità e pregiudizievoli:**

Sulle unità immobiliari di cui trattasi e site in Comune di Cavarzere (VE), via dell'Industria 7, identificate al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di Cavarzere, fg. 26, particelle 994 sub. 2 e 3, da quanto rilevato dalla relazione notarile del 19.06.2019 a firma del notaio Stefano Bandieramonte di Mestre nonché dalle ispezioni ipocatastali di verifica effettuate, risultano gravare le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONI al 22/10/2019**

CONTRO:

- In data 20.07.2016 ai nn. 3755/2600 veniva trascritto Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Venezia in data 23.06.2016 rep. 4638 a favore della Società \*\*\*\*\* e contro la società “\*\*\*\*\*”;
- In data 15.05.2019 ai nn. 2536/1795 veniva trascritta Sentenza Dichiarativa di Fallimento in forza di atto giudiziario del Tribunale di

**FALLIMENTO** “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

Venezia in data 27.03.2019 rep. 34/2019 a favore della Massa dei  
creditori fallimento \*\*\*\*\*;

**ISCRIZIONI al 22/10/2019**

**CONTRO:**

- In data 08.08.2012 ai nn. 3732/551 veniva iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rep. 4638 del 23.06.2016, per euro 260.000,00 a favore della \*\*\*\*\* società per azioni;
- In data 02.11.2018 ai nn. 5784/951 veniva iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. di rep. 2468 del 10.08.2018 del Giudice di Pace per euro 10.000,00 a favore della società “\*\*\*\*\*”,

**VINCOLI:**

- Vincolo a favore della Regione Veneto trascritto a Chioggia il 14.07.1997 ai nn. 3433/2407;

**1.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA’**

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 1.561,00  
come di seguito illustrato:

Formalità	Grava su	nn. trascrizione	Spesa Canc.
-----------	----------	---------------------	-------------

**FALLIMENTO** “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

trascrizione <i>verbale di pignoramento immobili</i>	1000/1000	3755/2600 del 20/07/2016	€ 294,00
trascrizione <i>sentenza dichiarativa di fallimento</i>	1000/1000	2536/1795 del 15/05/2019	€ 294,00
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	3732/551 del 08/08/2012	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca giudiziale</i>	1000/1000	5784/951 del 02/11/2018	€ 938,00*
<b>TOTALE INDICATIVO</b>			<b>€ 1.561,00</b>

\* Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate.

#### 1.4 – REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA

##### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Per quanto concerne l'aspetto edilizio, al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva, in data e 23.04.2019, con il protocollare istanza di accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Cavarzere.

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

Il Comune, in esito all'istanza presentata, trasmetteva, in data 08.08.2019, a mezzo mail, la documentazione reperita ovvero i titoli edilizi che hanno avuto per oggetto l'immobile di cui trattasi:

- Concessione Edilizia n. 19/2000 del 15.01.2000 a cui seguiva inizio lavori e successiva variante del 20.09.2000;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 19/2000 pratica edilizia n. 12/2001 del 24.01.2001;
- DIA prot. 2714 del 12.03.2001 per la realizzazione di una recinzione;
- abitabilità subalterno 2 (magazzino) n. 7117/2001 del 07.08.2001;
- abitabilità subalterno 3 e 4 (ufficio e abitazione) n. 10224/2001 del 03.11.2001;
- DIA per realizzazione tratto di recinzione n. di prot. 8473 del 12.08.2003;

per i quali si acquisiva copia completa munita di elaborato grafico della Concessione in Sanatoria in Variante n. 12/2001 essendo l'ultimo titolo edilizio legittimante il bene e copia dei soli titoli e frontespizi delle restanti pratiche.

Ai fini della legittimità edilizia del bene il sottoscritto tecnico rilevava la conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Variante n. 12/2001 per il solo magazzino, rilevando, nel locale al piano terra ad uso ufficio alcune difformità corrispondenti a lievi modifiche al distributivo interno ovvero nella demolizione e costruzione di alcune tramezzature interne con distributivo diverso rispetto a quello di progetto.

A fronte delle difformità rilevate risulterà necessario procedere con il presentare una richiesta di sanatoria edilizia, per il solo Ufficio, subalterno 3, a mezzo della quale si dovrà procedere con il sanare quanto difforme. Il costo per tale pratica viene qui indicato dal sottoscritto tecnico in circa euro 4.000,00

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

omnicomprensivo ovvero comprensivo di oblazione ove, quest'ultima, sarà calcolata dall'amministrazione Comunale e pertanto suscettibile di variazione.

Si rilevava, inoltre, la presenza di un container e alcune tettoie poste nello scoperto comune a tutte le unità immobiliari facenti parte dell'ampio edificio (unità immobiliari apprese al lotto 1 e lotto 2) e precisamente nel lato sud-est dello scoperto. Tali manufatti (ad esclusione del container qualora risulti essere removibile) dovranno essere demoliti e rimossi con un costo che il sottoscritto tecnico indica in circa euro 2.000,00 omnicomprensivi. Tale costo andrà suddiviso in quota parte per le rispettive unità immobiliari facenti parte dell'edificio ovvero per i vari aggiudicatari delle stesse in fase di alienazione. Essendo, il compendio dei beni in Cavarzere, composto da due lotti, ovvero procedendo con l'alienazione dei beni in due gruppi distinti che compongono l'intero fabbricato, il costo sopra esposto, verrà diviso in due e, pertanto, al valore di stima attribuito al presente lotto 1 verranno sottratti euro 1.000,00 corrispondenti al 50% del costo complessivo dell'intervento essendo, lo stesso, gravante su parte comune. La restante parte verrà addebitata al lotto 2.

Si evidenzia, inoltre, come, nel corso del sopralluogo, si rilevava un diverso uso dei locali ufficio ovvero, dal mobilio presente, parrebbe che l'unità immobiliare risulti essere utilizzata quale abitazione ovvero porzione di essa essendo collegata con il piano primo ove, di fatto e in progetto, vi è l'abitazione.

Tale uso non viene indicato quale difformità non essendo una vera e propria opera ma risultando sufficiente smontare e rimuovere il mobilio (specie la cucina) recuperando l'uso direzionale.

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

Alla luce di quanto fin ora scritto il costo complessivo per legittimare le unità immobiliari risulta essere pari a circa euro 5.000,00 onnicomprensivi ove, tale importo, comprende l'eventuale oblazione da versare a favore del Comune di Cavarzere che sarà quantificata con esattezza dallo stesso Comune e pertanto suscettibile di variazione.

### 1.5 – CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Trattasi di due unità immobiliari ad uso magazzino e ufficio adiacenti tra loro e poste al piano terra e facenti parte del medesimo fabbricato sito in Comune di Cavarzere, zona industriale, via dell'Industria 7.

La zona ove è ubicato il bene risulta essere a prevalente destinazione artigianale/industriale, costituita per lo più da fabbricati quali capannoni e laboratori.

La zona risulta urbanizzata e dotata di viabilità. Non si rileva la presenza dei servizi di prima e seconda necessità essendo, la zona ove è ubicato il bene, priva di servizi quali uffici, negozi, scuole, ecc. dovendo raggiungere il centro della città per usufruire di tali servizi.

Il centro della città dista dall'immobile oggetto di stima circa 2,4 km.

Il fabbricato di cui trattasi risulta composto da blocchetto fronte strada sviluppato su due livelli fuori terra ove, al piano terra, è ubicata l'unità immobiliare ad uso ufficio e al piano primo è ubicata l'abitazione (di cui al lotto 2 della presente perizia) e da ampio magazzino adiacente al blocchetto principale e posto sul retro dello stesso. Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo in parte in travi ed elementi prefabbricati, pareti perimetrali e di

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

tamponamento in laterizio e/o blocchi di calcestruzzo, copertura piana con manto impermeabilizzante. I prospetti del fabbricato risultano intonacati e tinteggiati al civile.

Il fabbricato risulta essere dotato di area scoperta comune alle tre unità immobiliari, interamente recintata e dotata degli accessi pedonale e carraio posti entrambi nel lato ovest garantendo l'accesso dalla via delle Industrie al civico 7 della stessa.

Al fine di descrivere e indicare le consistenze delle unità immobiliari facenti parte del più ampio edificio si procede, di seguito, con la suddivisione e descrizione delle singole unità immobiliari:

UFFICIO SUB. 3

Trattasi di unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano terra e facente parte di più ampio edificio. L'unità immobiliare risulta avere accesso dal piano terra dal fronte ovest.

Internamente, l'unità immobiliare, risulta composta da 4 locali, un disimpegno ed un bagno. Dal disimpegno è possibile accedere al magazzino posto più ad est e dal locale esposizione è possibile accedere, a mezzo di porta, all'adiacente vano scala dell'unità immobiliare ad uso residenziale, di cui al sub. 4 appresa al lotto 2 della presente perizia.

L'ufficio, avente altezza interna pari a circa ml 2,90, risulta avere superficie calpestabile pari a circa mq 71,00 e superficie commerciale pari a circa mq 80,00 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo delle murature interne ed esterne qualora confinanti con altre unità considerate al 50%.

Ai fini delle singole consistenze dei vani si rimanda alla successiva tabella.

FALLIMENTO "\*\*\*\*\*"

n. 136/2017

<b>UFFICIO SUB. 3</b>				
<b>Vano</b>	<b>sup. calpestabile</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coef.</b>	<b>sup. commerciale</b>
<u>PIANO TERRA</u>				
locale 1	35,87	80,00	1,00	80,00
locale 2	13,17			
locale 3	6,02			
locale 4	6,87			
disimpegno	3,60			
bagno	5,55			
<b>tot. Parz</b>	<b>71,08</b>	-	-	-
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>80,00</b>

Ai fini delle caratteristiche intrinseche nel corso del sopralluogo il sottoscritto tecnico rilevava come l'ufficio presenti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile e, in alcune porzioni controsoffittatura in cartongesso, a meno delle pareti del bagno che presentano rivestimento parietale in ceramica.

Le pavimentazioni risultano essere in ceramica.

I serramenti esterni sono in pvc dotati di vetro camera e avvolgibile in pvc, i serramenti interni sono in legno.

Ai fini impiantistici si rilevava la presenza di impianto elettrico, impianto idro termo sanitario a gas metano, impianto di allarme e impianto di climatizzazione estiva.

Nel complesso il bene riversa in buono stato manutentivo.

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

Si evidenzia come tale unità immobiliare risulti accatastata e legittimata quale ufficio, tuttavia, nel corso del sopralluogo si rilevava mobilio e allestimenti tali da far desumere ad un uso residenziale dei locali che, di fatto, sembrerebbero essere complementari all’abitazione soprastante (indicata nella presente perizia al lotto 2). Di fatto sembrerebbe che gli impianti di riscaldamento e presumibilmente anche l’impianto di allarme, l’impianto elettrico e di climatizzazione (gli impianti in genere) risultino essere in comunione tra le due unità immobiliari essendo all’attualità di proprietà ed occupate dal medesimo soggetto che sembrerebbe aver ricavato l’abitazione unendo le due unità immobiliari.

Alla luce di quanto fin ora scritto si evidenzia come, nel caso di alienazione di tale bene e del bene appreso al lotto 2 della presente perizia a due soggetti distinti, risulterà necessario verificare gli impianti in comune e/o procedere con la contabilizzazione distinta dei consumi mantenendo gli impianti in comunione ove possibile.

MAGAZZINO SUB. 2

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terra e facente parte di più ampio edificio. L’unità immobiliare risulta avere accesso dal piano terra a mezzo di ingresso posto ad est (accesso carrabile) o dall’ingresso verso ovest che permette la comunicazione con l’adiacente unità immobiliare ad uso direzionale di cui al sub. 3 facente parte del presente lotto.

Internamente, l’unità immobiliare, risulta composta da un locale ad uso magazzino, un disimpegno e un bagno. Dal disimpegno è possibile accedere all’ufficio posto più ad ovest.

**FALLIMENTO** “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

Il magazzino, avente altezza interna minima pari a circa ml 4,62 e massima pari a circa ml 5,00, risulta avere superficie calpestabile pari a circa mq 253,42 e superficie commerciale pari a circa mq 272,00 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo delle murature interne ed esterne qualora confinanti con altre unità considerate al 50%.

Ai fini delle singole consistenze dei vani si rimanda alla successiva tabella.

<b>UFFICIO SUB. 2</b>				
<b>vano</b>	<b>sup. calpestabile</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coef.</b>	<b>sup. commerciale</b>
<u>PIANO TERRA</u>				
magazzino	248,00	272,00	1,00	272,00
disimpegno	2,50			
bagno	2,92			
<b>tot. Parz</b>	<b>253,42</b>	-	-	-
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>272,00</b>

Ai fini delle caratteristiche intrinseche nel corso del sopralluogo il sottoscritto tecnico rilevava come il magazzino presenti pareti e soffitti in cemento a vista trattandosi di struttura per lo più in elementi di calcestruzzo prefabbricati, a meno delle pareti del bagno che presentano rivestimento parietale in ceramica.

Le pavimentazioni risultano essere in cemento liscio.

I serramenti esterni sono in pvc dotati di vetro camera.

Ai fini impiantistici si rilevava la presenza di impianto elettrico ed idraulico

Nel complesso il bene riversa in buono stato manutentivo.

**1.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE**

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

Nel corso del sopralluogo si rilevava come le unità immobiliari risultino occupate dal debitore e dai suoi familiari e dal mobilio e dall’attrezzatura dello stesso. Ai fini della stima l’unità immobiliare di cui trattasi verrà considerata libera da persone e cose.

**1.7 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE**

Trattasi di unità immobiliare ad uso direzionale e magazzino facente parte di più ampio edificio per il quale, per quanto a conoscenza, non è presente amministratore e, il più ampio fabbricato, per quanto a conoscenza non è costituito in condominio.

Alla luce di quanto sopra scritto non si è a conoscenza della presenza di spese fisse di gestione annue seppur risulti in essere la presenza di aree esterne e spazi a servizio comune.

Non si esclude pertanto la possibilità di spese di gestione relativamente alle parti comuni.

**1.8 – VALUTAZIONE UNITA’ IMMOBILIARE**

Il criterio di stima adottato è quello dell’analisi della domanda e dell’offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell’inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

**FALLIMENTO "\*\*\*\*\*"**

n. 136/2017

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val p x}}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$  = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$  = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val .x}$  = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

$px$  = superficie oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona indicano, per l'uso capannone industriale, quanto di seguito:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	580	730	L	0	0	

**UFFICIO**

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto opportuno considerare il rapporto

$\sum \text{val.} / \sum p$ , tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore:

*Valore unitario ufficio libero da persone e cose = €/mq. 750,00*

**FALLIMENTO "\*\*\*\*\*"**

**n. 136/2017**

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

superficie unità immobiliare x Valore unitario =

$$\underline{m^2 80,00 \times \text{€/mq. } 750,00 = \text{€ } 60.000,00}$$

**MAGAZZINO**

Stima sintetica comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto opportuno considerare il rapporto  $\Sigma \text{val.} / \Sigma p$ , tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore:

*Valore unitario magazzino libero da persone e cose = €/mq. 400,00*

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

superficie unità immobiliare x Valore unitario =

$$\underline{m^2 272,00 \times \text{€/mq. } 400,00 = \text{€ } 108.800,00}$$

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 =**

VALORE UFFICIO + VALORE MAGAZZINO=

$$\underline{\text{€ } 60.000,00 + \text{€ } 108.800,00=}$$

**€ 168.800,00**

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto dei costi per i ripristini edilizi nonché per la sanatoria e dei costi relativi alla cancellazione delle formalità e pregiudizievoli in precedenza illustrati per cui:

Valore quota 1000/1000 al netto delle spese	€ 168.800,00
Spese per cancellazione formalità	- € 1.561,00*
Costi tecnici e di ripristino edilizio	- € 5.000,00
<b>Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose)</b>	<b>€ 162.239,00</b>

Arrotondato ad euro: **€ 162.000,00**

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

In lettere: centossessantaduemilaeuro/00

**LOTTO 2**

**QUOTA DI 1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO  
RESIDENZIALE SITA IN COMUNE DI CAVARZERE, VIA  
DELL’INDUSTRIA 7 IDENTIFICATA AL CATASTO  
FABBRICATI DI CAVARZERE, COMUNE DI CAVARZERE,  
FOGLIO 26, PARTICELLA 994, SUBALTERNO 4;**

**2.1 – DATI CATASTALI E RENDITA**

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono attualmente individuate  
catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

- Comune censuario: Cavarzere (VE), Foglio 26, part. 994, sub. 4, categoria:  
A/3, classe: 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 mq,  
rendita: 222,08;

Intestazione:

1. \*\*\*\*\*; con sede in Cavarzere;

cod. fisc.

\*\*\*\*\*,

Proprietà: 1/1;

**CONSISTENZA:**

**FALLIMENTO** “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

**CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA, COMUNE DI CAVARZERE**

Mappa			Ubicazione			Classame nto		Cons		Rendita	
Fg.	Map.	Sub	Via	n.	P.	Cat	Cl.	Vani	Sup. Cat.	€	
26	994	4	Via dell'industria piano T-1			A/3	4	252 mq	Tot.	Esclusa aree scop.	Euro 234,26
									260	-	

Da verifica presso gli Archivi dell'Agencia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l'intestazione così come sopra riportata appare corretta.

Ai fini della conformità catastale nel corso del sopralluogo si rilevava la conformità tra quanto di fatto in essere e quanto rappresentato nella scheda catastale a meno dell'inesatta indicazione del locale ripostiglio che, di fatto, risulta essere un bagno. A fronte di tale difformità risulterà necessario procedere con il ripristinare il ripostiglio anche alla luce dell'impossibilità di sanare un bagno direttamente affacciante sul locale soggiorno/cottura.

Per tali attività viene previsto un costo di circa euro 1.000,00 onnicomprensivi.

Si segnala come, nel corso del sopralluogo, si rilevava l'uso quale camera da letto nel locale indicato quale cucina/soggiorno. La cucina, di fatto, risulta essere stata posizionata al piano terra avendo, di fatto, accorpato le due distinte unità immobiliari poste al piano terra (ufficio lotto 1) e al piano primo utilizzandole quale unica abitazione.

Tale peculiarità nella destinazione d'uso non si ritiene influire sulla conformità dell'abitazione risultando sufficiente ripristinare il corretto uso del vano cucina/soggiorno.

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

Si evidenzia come il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta dotato di parte comune così identificata catastalmente:

- fg. 26, part. 994, sub. 1 (cortile) Bene Comune Non Censibile ai sub. 2, 3 e 4;

tale subalterno risulta individuato a mezzo dell'elaborato planimetrico.

Tale Bene Comune Non Censibile è quindi comune ai beni appresi al lotto 1 della presente perizia ed al bene appreso al lotto 2 della presente perizia.

**2.2 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO - FORMALITA' E  
PREGIUDIZIEVOLI**

**Provenienza nel ventennio:**

Da quanto rilevato dalla certificazione notarile del 19.06.2019 a firma del notaio Stefano Bandieramonte il quadro sinottico della provenienza nel ventennio per il bene appreso al lotto 2 della presente perizia risulta essere il seguente:

bene di cui al subalterno 4 della particella 994 del foglio 26 è pervenuto al soggetto fallito in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 01.12.1999 n. 20490 rep. Notaio Marco Gava di Chioggia, trascritto a Chioggia il 20.12.1999 ai nn. 7750/4871, con il quale il Comune di Cavarzere (proprietario da oltre il ventennio) ha venduto alla società “\*\*\*\*\*” con sede in

Cavarzere, il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto e successivo atto in data 22.02.2010 n. 48946/10331 rep. e racc. Notaio Marco Gava di Cavarzere, con il quale la società “\*\*\*\*\*” è stata trasformata in società in accomandita

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

semplice ed ha assunto la denominazione sociale “\*\*\*\*\*”,

**Formalità e pregiudizievoli:**

Sull’unità immobiliare di cui trattasi e sita in Comune di Cavarzere (VE), via dell’Industria 7, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di Cavarzere, fg. 26, particelle 994 sub. 4, da quanto rilevato dalla relazione notarile del 19.06.2019 a firma del notaio Stefano Bandieramonte di Mestre nonché dalle ispezioni ipocatastali effettuate, risultano gravare le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONI al 22/10/2019**

CONTRO:

- In data 20.07.2016 ai nn. 3755/2600 veniva trascritto Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Venezia in data 23.06.2016 rep. 4638 a favore della Società \*\*\*\*\* e contro la società \*\*\*\*\*;
- In data 15.05.2019 ai nn. 2536/1795 veniva trascritta Sentenza Dichiarativa di Fallimento in forza di atto giudiziario del Tribunale di Venezia in data 27.03.2019 rep. 34/2019 a favore della Massa dei creditori fallimento \*\*\*\*\*;

**ISCRIZIONI al 22/10/2019**

CONTRO:

**FALLIMENTO** “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

- In data 08.08.2012 ai nn. 3732/551 veniva iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rep. 4638 del 23.06.2016, per euro 260.000,00 a favore della \*\*\*\*\* società per azioni;
- In data 02.11.2018 ai nn. 5784/951 veniva iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. di rep. 2468 del 10.08.2018 del Giudice di Pace per euro 10.000,00 a favore della società “\*\*\*\*\*”,

**VINCOLI:**

- Vincolo a favore della Regione Veneto trascritto a Chioggia il 14.07.1997 ai nn. 3433/2407;

**2.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'**

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 1.561,00

come di seguito illustrato:

Formalità	Grava su	nn. trascrizione	Spesa Canc.
trascrizione <i>verbale di pignoramento immobili</i>	1000/1000	3755/2600 del 20/07/2016	€ 294,00
trascrizione	1000/1000	2536/1795	€ 294,00

**FALLIMENTO** “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

<i>sentenza dichiarativa di fallimento</i>		del 15/05/2019	
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	3732/551 del 08/08/2012	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca giudiziale</i>	1000/1000	5784/951 del 02/11/2018	€ 938,00*
<b>TOTALE INDICATIVO</b>			<b>€ 1.561,00</b>

\* Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate.

## 2.4 – REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Per quanto concerne l'aspetto edilizio, al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva, in data e 23.04.2019, con il protocollare istanza di accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Cavarzere.

Il Comune, in esito all'istanza presentata, trasmetteva, in data 08.08.2019, a mezzo mail, la documentazione reperita ovvero i titoli edilizi che hanno avuto per oggetto l'immobile di cui trattasi:

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

- Concessione Edilizia n. 19/200 del 15.01.2000 a cui seguiva inizio lavori e successiva variante del 20.09.2000;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 19/2000 pratica edilizia n. 12/2001 del 24.01.2001;
- DIA prot. 2714 del 12.03.2001 per la realizzazione di una recinzione;
- abitabilità subalterno 2 (magazzino) n. 7117/2001 del 07.08.2001;
- abitabilità subalterno 3 e 4 (ufficio e abitazione) n. 10224/2001 del 03.11.2001;
- DIA per realizzazione tratto di recinzione n. di prot. 8473 del 12.08.2003;

per i quali si acquisiva copia completa munita di elaborato grafico della Concessione in Sanatoria in Variante n. 12/2001 essendo l'ultimo titolo edilizio legittimante il bene e copia dei soli titoli delle restanti pratiche.

Ai fini della legittimità edilizia del bene il sottoscritto tecnico rilevava la conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Variante n. 12/2001 a meno di alcune lievi difformità interne consistenti nel diverso dimensionamento dei vani interni nonché nell'aver realizzato un bagno nel locale denominato ripostiglio affacciante sul locale soggiorno/cottura.

A fronte delle difformità rilevate risulterà necessario procedere con il presentare una sanatoria edilizia a mezzo della quale si dovrà procedere con il sanare quanto difforme dovendo però ripristinare l'uso ripostiglio del bagno abusivamente realizzato. Il costo per tale pratica viene qui indicato dal sottoscritto tecnico in circa euro 4.000,00 onnicomprensivi ovvero comprensivi di oblazione ove quest'ultima sarà calcolata dall'amministrazione Comunale e pertanto suscettibile di variazione.

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

Si rilevava, inoltre, la presenza di un container e alcune tettoie poste nello scoperto comune a tutte le unità immobiliari facenti parte dell'ampio edificio (unità immobiliari apprese al lotto 1 e lotto 2) e precisamente nel lato sud-est dello scoperto. Tali manufatti (ad esclusione del container qualora risulti essere removibile) dovranno essere demoliti e rimossi con un costo che il sottoscritto tecnico indica in euro 2.000,00 onnicomprensivi. Tale costo andrà suddiviso in quota parte per le rispettive unità immobiliari facenti parte dell'edificio ovvero per i vari aggiudicatari delle stesse in fase di alienazione. Essendo, il compendio dei beni in Cavarzere, composto da due lotti ovvero procedendo con l'alienazione dei beni in due gruppi distinti che compongono l'ampio fabbricato, il costo sopra esposto, verrà diviso in due e, pertanto, al valore di stima attribuito al presente lotto 1 verranno sottratti euro 1.000,00 corrispondenti al 50% del costo complessivo dell'intervento essendo, lo stesso, gravante su parte comune. La restante parte verrà addebitata al lotto 1 della presente perizia.

Alla luce di quanto fin ora scritto il costo complessivo per legittimare le unità immobiliari risulta essere pari a circa euro 5.000,00 onnicomprensivi ove, tale importo, comprende l'oblazione da versare a favore del Comune che sarà quantificata dallo stesso e pertanto suscettibile di variazione.

## **2.5 – CONSISTENZA E CARATTERISTICHE**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e facente parte di più ampio fabbricato sito in Comune di Cavarzere, zona industriale/artigianale, via dell'Industria 7.

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

La zona ove è ubicato il bene risulta essere a prevalente destinazione industriale, costituita per lo più da fabbricati quali capannoni e laboratori.

La zona risulta urbanizzata e dotata della viabilità. Non si rileva la presenza dei servizi di prima e seconda necessità essendo, la zona ove è ubicato il bene, priva di servizi quali uffici, negozi, scuole, ecc. dovendo raggiungere il centro della città per usufruire di tali servizi.

Il centro della città dista dall'immobile oggetto di stima circa 2,4 km.

Il fabbricato di cui trattasi risulta composto da blocchetto fronte strada sviluppato su due livelli fuori terra ove, al piano primo, è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione. La restante parte dell'edificio è ricompresa nel lotto 1 della presente perizia.

Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo in parte in travi ed elementi prefabbricati, pareti perimetrali e di tamponamento in laterizio e/o blocchi di calcestruzzo, copertura piana con manto in coppi. I prospetti del fabbricato risultano intonacati e tinteggiati al civile.

Il fabbricato risulta essere dotato di area scoperta comune alle tre unità immobiliari, interamente recintata e dotata degli accessi pedonale e carraio posti entrambi nel lato ovest garantendo l'accesso dalla via delle Industrie al civico 7 della stessa.

L'abitazione di cui trattasi risulta avere accesso al piano terra dal vano scala che permette l'arrivo al piano primo ove si sviluppa l'abitazione. Il piano terra del vano scala risulta anche comunicante con l'ufficio adiacente posto al piano terra (sub. 3 – lotto 1 presente perizia).

Internamente, l'unità immobiliare, risulta composta da corridoio, due, bagni, un ripostiglio, due camere e una cucina/soggiorno (di fatto utilizzata quale ulteriore

FALLIMENTO "\*\*\*\*\*"

n. 136/2017

camera) oltre a un poggiolo posto verso est a parziale copertura del sottostante magazzino.

L'abitazione, avente altezza interna pari a circa ml 2,70, risulta avere superficie calpestabile pari a circa mq 80,14 esclusa di poggiolo che risulta avere superficie pari a circa mq 19,80 e superficie commerciale pari a circa mq 100,00 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo delle murature interne ed esterne qualora confinanti con altre unità considerate al 50% e considerando la superficie del poggiolo al 30%.

Ai fini delle singole consistenze dei vani si rimanda alla successiva tabella.

<b>ABITAZIONE SUB. 4</b>				
<b>vano</b>	<b>sup. calpestabile</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coef.</b>	<b>sup. commerciale</b>
<u>PIANO PRIMO</u>				
bagno	6,90	94,00	1,00	94,00
disimpegno	10,30			
rip	1,32			
bagno	3,60			
cucina	18,18			
camera	14,52			
camera	13,82			
vano scala	11,50			
<b>tot. Parz</b>	<b>80,14</b>			
poggiolo	19,80	19,80	0,30	5,94
<b>tot. Parz</b>	<b>19,80</b>	-	-	-
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>100,00</b>

Ai fini delle caratteristiche intrinseche nel corso del sopralluogo il sottoscritto tecnico rilevava come l'abitazione presenti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile, a meno delle pareti dei bagni che presentano rivestimento parietale in ceramica.

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

Le pavimentazioni risultano essere in legno su tutta la superficie a meno dei bagni che presentano pavimentazione in ceramica.

I serramenti esterni sono in pvc dotati di vetro camera e avvolgibile in pvc, i serramenti interni sono in legno.

Ai fini impiantistici si rilevava la presenza di impianto elettrico, impianto idro termo sanitario a gas metano, impianto di allarme e impianto di climatizzazione estiva.

Nel complesso il bene riversa in buono stato manutentivo.

Si evidenzia come tale unità immobiliare risulti accatastata e legittimata quale abitazione e di fatto appare essere utilizzata come tale ma di fatto oggi accorpata all'unità immobiliare sottostante. (indicata nella presente perizia al lotto 1).

Di fatto sembrerebbe che gli impianti di riscaldamento e presumibilmente anche l'impianto elettrico, di allarme e di climatizzazione estiva (e comunque gli impianti in genere) risultino essere in comunione tra le due unità immobiliari essendo all'attualità di proprietà ed occupate dal medesimo soggetto che sembrerebbe aver ricavato l'abitazione unendo le due unità immobiliari.

Alla luce di quanto fin ora scritto si evidenzia come, nel caso di alienazione di tale bene e del bene appreso al lotto 1 della presente perizia a due soggetti distinti, risulterà necessario verificare gli impianti in comune e/o procedere con la contabilizzazione distinta dei consumi mantenendo gli impianti in comunione ove possibile.

## 2.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

Nel corso del sopralluogo si rilevava come l'unità immobiliare risulti occupata dal debitore e dai suoi familiari e dal mobilio e dall'attrezzatura dello stesso. Ai fini della stima l'unità immobiliare di cui trattasi verrà considerata libera da persone e cose.

### **2.7 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E**

Trattasi di unità immobiliare ad uso direzionale e magazzino facente parte di più ampio edificio per il quale, per quanto a conoscenza, non è presente amministratore e, il più ampio fabbricato, pare non essere costituito in condominio.

Alla luce di quanto sopra scritto non si è a conoscenza della presenza di spese fisse di gestione annue seppur risulti in essere la presenza di aree e spazi a servizio comune.

Non si esclude pertanto la possibilità di spese di gestione relativamente alle parti comuni.

### **2.8 – VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie

FALLIMENTO "\*\*\*\*\*"

n. 136/2017

commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

**FALLIMENTO "\*\*\*\*\*"**

n. 136/2017

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.}x : px$$

da cui :

$$\text{val.}x = \frac{\sum \text{val } p \ x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$  = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$  = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona indicano quanto di seguito, indicazione che esclude, per la zona di riferimento, la destinazione d'uso residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	580	730	L	0	0	

Nella zona "centrale/capoluogo" il servizio O.M.I. offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1000	L	0	0	

FALLIMENTO "\*\*\*\*\*"

n. 136/2017

Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	900	1200	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1100	1400	L	0	0	

**ABITAZIONE**

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto opportuno considerare il rapporto  $\Sigma val./ \Sigma p$ , tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore:

*Valore unitario abitazione libera da persone e cose = €/mq. 900,00*

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

superficie unità immobiliare x Valore unitario =

m<sup>2</sup> 100,00 x €/mq. 900,00 =

**€ 90.000,00**

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto dei costi per i ripristini edilizi nonché per l'aggiornamento catastale, la sanatoria e dei costi relativi alla cancellazione delle formalità e pregiudizievoli per cui:

Valore quota 1000/1000 al netto delle spese	€ 90.000,00
Spese per cancellazione formalità	- € 1.561,00*
Costi tecnici e di ripristino edilizio	- € 5.000,00
<b>Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose)</b>	<b>€ 83.439,00</b>

Arrotondato ad euro: **€ 83.000,00**

In lettere: ottantatremilaeuro/00

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

**LOTTO 3**

**1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE  
SITA IN COMUNE DI ADRIA, VIA MADDALENA UMBERTO  
43/A IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DI ADRIA,  
COMUNE DI ADRIA, SEZIONE AD, FOGLIO 41, PARTICELLA  
8, SUBALTERNO 33 GRAFFATA CON LA PARTICELLA 889**

**SUBALTERNO 9**

**e**

**1000/1000 DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO GARAGE SITA IN  
COMUNE DI ADRIA, VIA MADDALENA UMBERTO 43/A  
IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DI ADRIA,  
COMUNE DI ADRIA, FOGLIO 41, PARTICELLA 8,**

**SUBALTERNO 21**

**3.1 – DATI CATASTALI E RENDITA**

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono attualmente individuate  
catastalmente come segue:

**CATASTO FABBRICATI DI ROVIGO**

- Comune censuario: Adria (RO), Sezione: AD, Foglio 41, part. 8, sub. 33,  
graffato con particella 889, sub. 9 categoria: A/2, classe: 3, consistenza 4  
vani, superficie catastale totale 74 mq, superficie escluse aree scoperte  
70,00 mq, rendita: 330,53;

**FALLIMENTO** “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

- Comune censuario: Adria (RO), Sezione: AD, Foglio 41, part. 8, sub. 21, categoria: C/6, classe: 3, consistenza 15 mq, superficie totale 17 mq, rendita: 59,65;

Intestazione:

1. \*\*\*\*\*;

nato a Cavarzere il 21.03.1957;

cod. fisc. \*\*\*\*\*;

Proprietà: 1/1 in regime di separazione dei beni;

**CONSISTENZA:**

**CATASTO FABBRICATI DI ROVIGO, COMUNE DI ADRIA**

Mappa				Ubicazione			Classame nto		Cons		Rendita	
Sez	Fg.	Map.	Sub	Via	n.	P.	Cat	Cl.	Vani	Sup. Cat.	€	
AD	41	8	33	Via Maddalena Umberto 43/a piano 2 interno 7			A/2	3	4	Tot.	Esclusa aree scop.	Euro 330,53
AD	41	889	9							74	70	
AD	41	8	21	Via Maddalena Umberto 43/a piano T			C/6	3	15 mq	Tot.	Esclusa aree scop.	Euro 59,65
										17	-	

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Rovigo si è potuto riscontrare che l’intestazione così come sopra riportata appare corretta.

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

Ai fini della conformità catastale nel corso del sopralluogo si rilevava la conformità tra quanto di fatto in essere e quanto rappresentato nelle schede catastali.

Si evidenzia come il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulti dotato di parti comuni così identificate catastalmente:

- sez. AD, fg. 41, part. 8, sub. 10: Bene Comune Non Censibile alle u.i. 8/11 graffata alla 889/2 – 8/12 – 8/13 – 8/14 – 8/15 – 8/16 – 8/17 graffata alla 889/3 – 8/18 – 8/19 – 8/20 – 8/21 – 8/22 (corsia centrale di manovra per i garages);
- sez. AD, fg. 41, part. 8, sub. 23: Bene Comune Non Censibile alle u.i. 8/27 – 8/28 – graffata alla 889/6 – 8/29 graffata alla 889/7 – 8/30 – 8/31 – 8/32 graffata alla 889/8 – 8/33 graffata alla 889/9 – 834 – 8/35 – 8/36 graffata alla 889/10 – 8/37 graffata alla 889/11 – 8/38 (ingresso, vano scala, ascensore, corridoi ai piani);
- sez. AD, foglio 41, part. 889, sub. 1: Porzione di Bene Comune Non Censibile collegato alla particella 8 sub. 10 (già B.C.N.C. dei sub. oggetto di stima);
- sez. AD, foglio 41, particella 889, sub. 4: Porzione di Bene Comune Non Censibile collegato alla particella 8 sub. 23;
- sez. AD, foglio 41, particella 889, sub. 9: Porzione di Abitazione collegata alla particella 8 sub. 33;
- sez. AD, foglio 41, particella 889, sub. 12: Bene Comune Non Censibile alle U.I. 8/27 – 8/28 graffata alla 889/6 – 8/29 graffata alla 889/7 – 8/30 – 8/31 – 8/32 graffata alla 889/8 – 8/33 graffata alla 889/9 – 8/34 – 8/35 – 8/36 graffata alla 889/10 – 8/37 graffata alla 889/11 – 8/38 (marciapiede).

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

Inoltre, da quanto rilevato dall'estratto mappa catastale, l'unità immobiliare di cui alla sez. AD, foglio 41 part. 8 sub. 21 (cat. C/6 – garage) sembra avere accesso carraio dal sub. 2 della particella 1318, del foglio 41, sez. AD.

Tale subalterno è un Bene Comune Non Censibile (strada privata) comune alle unità immobiliari di cui alla particella 1318 facenti parte dell'edificio adiacente a quello di cui è stima e posto più a ovest dello stesso.

Nel dettaglio, dalle verifiche catastali effettuate e per quanto visibile dalla documentazione catastale, gli accessi alle unità immobiliari di cui trattasi avvengono dai seguenti beni comuni:

1) l'abitazione oggetto di stima di cui al sub. 33 della particella 8 graffata con il sub. 9 della particella 889 ha accesso dal vano scala quale B.C.N.C. sub. 23 della particella 8 che a sua volta ha accesso dal B.C.N.C. sub. 12, particella 889 (marciapiede);

2) il garage oggetto di stima di cui al sub. 21 della particella 8 ha accesso dalla corsia di manovra identificata con il B.C.N.C. sub. 10, particella 8 che a sua volta ha accesso solamente pedonale dal B.C.N.C. part. 889, sub. 12. L'accesso carraio avviene, più a ovest, dall'adiacente particella 1318 sub. 2 che, però, non è un bene comune alle particelle oggetto di stima e/o ai beni comuni già comuni alle particelle oggetto di stima.

Al fine di verificare la presenza di servitù e/o diritti di qualsivoglia genere si procedeva con l'effettuare ispezione ipocatastale sulla particella 1318 sub. 2 non rilevando alcuna trascrizione/iscrizione e/o formalità che potesse determinare la presenza di una servitù a favore della particella identificante l'edificio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima.

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

Alla luce di quanto sopra risulterà necessario procedere con meglio definire la presenza di eventuali formalità che possano determinare l'accesso carraio presso la particella 1318, sub. 2 a favore della particella 8 e 889 e, qualora non in essere alcuna formalità, procedere con il definire una servitù che consenta l'accesso carraio a mezzo della particella 1318, sub. 2.

Per una migliore analisi della situazione sopra indicata si rimanda agli estratti mappa ed agli elaborati planimetrici allegati.

**3.2 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO - FORMALITA' E  
PREGIUDIZIEVOLI**

**Provenienza nel ventennio:**

Da quanto rilevato dalla certificazione notarile del 19.06.2019 a firma del notaio Stefano Bandieramonte il quadro sinottico della provenienza nel ventennio per i beni appresi al lotto 3 della presente perizia risulta essere il seguente:

i beni di cui alla particella 8 subalterno 33 graffata con la particella 889 subalterno 9 e particella 8 subalterno 21 sono pervenuti al soggetto fallito in forza dei seguenti titoli:

- atto di prestazione con trasferimento di diritti in data 20.11.2017 n. 10088/8434 rep. e racc. Notaio Giovanna Morena di Rovigo, trascritto a Rovigo il 21.11.2017 ai nn. 9293/6221, con il quale \*\*\*\*\* hanno trasferito all'attuale proprietario gli immobili in oggetto;
- atto di compravendita in data 28.04.2008 n. 47159/9031 rep. e racc. Notaio Marco Gava di Cavarzere, trascritto a Rovigo il 12.05.2008 ai nn. 4778/2895,

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

con il quale la società “\*\*\*\*\*”, con sede in Porto Viro (RO) ha venduto a \*\*\*\*\* l’immobile in oggetto;

- atto di compravendita in data 25.10.2004 n. 99163/22685 rep. e rec. Notaio Lidio Schiavi di Adria, trascritto a Rovigo il 03.11.2004 ai nn. 11605/6919, con il quale \*\*\*\*\* ha venduto alla società “\*\*\*\*\*” l’immobile in oggetto;

- atto di compravendita in data 31.12.1974 n. 32381 rep. Notaio Stoppa di Loreo, registrato ad Adria il 14.01.1975 al n. 123 vol. 164 e trascritto a Rovigo il 28.01.1975 ai nn. 451/345, con il quale \*\*\*\*\* ha acquistato l’immobile in oggetto;

**Formalità e pregiudizievoli:**

Sulle unità immobiliari di cui trattasi e site in Comune di Adria (RO), via Maddalena Umberto n. 43/a, identificate al Catasto Fabbricati di Rovigo al Comune di Adria, sez. AD, fg. 41, particelle 8, sub. 33, graffata con la particella 889, sub. 9, e particella 8 sub. 21, da quanto rilevato dalla relazione notarile del 19.06.2019 a firma del notaio Stefano Bandieramonte di Mestre nonché dalle ispezioni ipocatastali effettuate, risultano gravare le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONI al 22/10/2019**

CONTRO:

- In data 21.05.2019 ai nn. 4312/2954 veniva trascritta Sentenza Dichiarativa di Fallimento in forza di atto giudiziario del Tribunale di Venezia in data 01.04.2019 rep. 34/2019 a favore della Massa dei creditori fallimento \*\*\*\*\*;

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

- convenzione edilizia a favore del Comune di Adria stipulata con atto autenticato in data 27.07.2006 n. 44838 rep. Notaio Marco Gava di Cavarzere e trascritta a Rovigo il 09.08.2006 ai nn. 10028/5429;
- domanda giudiziale trascritta a Rovigo il 30.05.2011 ai nn. 5118/3154 a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (PD) il \*\*\*\*\* ,
- servitù di veduta trascritta a Rovigo il 03.11.2004 ai nn. 11606/6920;

Si evidenzia che, da quanto rilevato dall'atto di prestazione con trasferimento di diritti in data 20.11.2017 n. 10088/8434 rep. e racc. Notaio Giovanna Morena di Rovigo, trascritto a Rovigo il 21.11.2017 ai nn. 9293/6221, dinnanzi al Tribunale di Rovigo pende il procedimento civile R.G. n. 60000226/2011, promosso da \*\*\*\*\* , quest'ultima per il tramite dell'amministratore di sostegno \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* , in persona del legale rapp.te p.t., \*\*\*\*\* , in persona dell'amministratore delegato p.t., \*\*\*\*\* , in persona del legale rapp.te p.t., \*\*\*\*\* , avente ad oggetto la verifica delle distanze minime di legge tra l'immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Adria (RO), foglio 41, mapp. n. 8 – sub da 10 a 39 e mapp. n. 889 – sub 12-13, e l'immobile censito al medesimo catasto fabbricati, foglio 41, mapp. 8 – sub 2, 4, 6, 9 e 374, la cui domanda giudiziale risulta trascritta in data 30 maggio 2011 ai n.ri 5118/3154.

**FALLIMENTO** “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

Al fine di comprendere lo stato della causa si prendeva contatto con l'amministratore di condominio il quale informava che per la causa in questione il costruttore ed il proprietario del bene adiacente al condominio, stanno procedendo con una transazione. Tali informative dovranno essere meglio definite con il condominio.

### 3.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 294,00 come di seguito illustrato:

Formalità	Grava su	nn. trascrizione	Spesa Canc.
trascrizione <i>sentenza dichiarativa di fallimento</i>	1000/1000	4312/2954 del 21.05.2019	€ 294,00
<b>TOTALE INDICATIVO</b>			<b>€ 294,00</b>

### 3.4 – REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Per quanto concerne l'aspetto edilizio, al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico procedeva, in data 23.04.2019, con il protocollare istanza di accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Adria.

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

Il Comune, in esito all'istanza presentata, metteva a disposizione presso i propri Uffici la documentazione richiesta. In data 05.06.2019 il sottoscritto provvedeva con l'effettuare accesso presso gli Uffici, con il visionare la documentazione e con il richiedere e ritirare copia di quanto concerne le unità immobiliari di cui trattasi. In particolare si reperiva copia dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire PC06/000017 del 26.09.2006 a cui seguiva inizio lavori del 09.10.2006;
- DIA prot. 22130 del 09.10.2007;
- certificato di abitabilità prot. n. 5687 del 15.03.2008;

Il sottoscritto tecnico reperiva copia dei soli titoli e frontespizi inerenti al precedente Permesso di Costruire del 2006, e copia dei titoli, ed elaborati grafici della DIA del 2007 essendo, da quanto rilevato ed indicato dai tecnici del Comune, l'ultimo titolo edilizio legittimante le unità immobiliari di cui trattasi.

Ai fini della legittimità edilizia del bene il sottoscritto tecnico rilevava la conformità tra quanto di fatto rilevato e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA prot. 22130 del 09.10.2007.

### **3.5 – CONSISTENZA E CARATTERISTICHE**

Trattasi di due unità immobiliari rispettivamente ad uso abitazione e garage poste, rispettivamente, al piano secondo e terra con ascensore facenti parte di più ampio edificio in condominio sviluppato su 4 livelli fuori terra oltre al piano sottotetto sito in Comune di Adria (RO), via Maddalena Umberto n. 43/a (tale indirizzo si riferisce a quello riportato nelle visure catastali, di fatto, in loco, la via sembrerebbe essere “via dei Lagunari”).

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

La zona ove è ubicato il bene risulta essere a prevalente destinazione residenziale, costituita per lo più da fabbricati sviluppati su due/tre livelli fuori terra.

La zona risulta urbanizzata e dotata della viabilità cittadina nonché dei servizi primari, si evidenzia la presenza della limitrofa stazione ferroviaria di Adria nonché la stazione degli autobus.

Il centro della città dista dal fabbricato di cui trattasi circa 700 metri verso sud.

Nelle vicinanze del bene si rileva la presenza di attività commerciali di vicinato e dei servizi primari quali scuole, uffici pubblici ecc...

Il fabbricato presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile e copertura a falde.

L'accesso al condominio avviene da ovest a mezzo di strada privata che si collega alla via pubblica verso nord.

Dall'accesso al condominio si accede alle parti comuni ed al relativo vano scala e ascensore. Il garage risulta accessibile da detta strada privata proseguendo più verso sud ove, verso est, vi è l'accesso alla corsia di manovra, il garage è il penultimo a destra.

L'abitazione, posta al piano secondo, risulta composta da soggiorno/pranzo, cottura, due disimpegni, camera da letto, due bagni e ripostiglio oltre al poggio che si affaccia verso sud.

L'altezza interna dell'abitazione risulta essere pari a ml 2,70.

Il garage, posto al piano terra, risulta composto da unico vano di pianta rettangolare, avente altezza interna pari a circa ml 2,40.

Ai fini della consistenza si evidenzia come la superficie calpestabile dell'abitazione risulti essere pari a circa mq 59,00 esclusa di poggio che

**FALLIMENTO** “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

risulta avere superficie pari a circa mq 11,90 e di garage che risulta avere superficie calpestabile pari a circa mq 16,00 il tutto per una superficie commerciale pari a circa mq 84,00 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo delle murature interne ed esterne qualora confinanti con altre unità considerate al 50%, considerando la superficie del poggiolo al 30% e quella del garage al 50%.

Ai fini delle singole consistenze dei vani si rimanda alla successiva tabella.

<b>ABITAZIONE SUB. 33 e GARAGE SUB. 21</b>				
<b>vano</b>	<b>sup. calpestabile</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coef.</b>	<b>sup. commerciale</b>
<u>PIANO SECONDO</u>				
soggiorno-pranzo-cottura	27,70	71,60	1,00	71,60
disimpegno	1,00			
disimpegno	1,30			
bagno	4,80			
camera	13,60			
bagno	2,80			
ripostiglio	7,80			
<b>tot. Parz</b>	<b>59,00</b>			
poggiolo	11,90	11,90	0,30	3,57
<b>tot. Parz</b>	<b>11,90</b>			
<u>PIANO TERRA</u>				
garage	16,00	18,00	0,50	9,00
<b>tot. Parz</b>	<b>16,00</b>	-	-	-
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>84,00</b>

Ai fini delle caratteristiche intrinseche nel corso del sopralluogo il sottoscritto tecnico rilevava come l'abitazione presenti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica.

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

Le pavimentazioni risultano essere in laminato.

I serramenti esterni sono in pvc dotati di vetro camera e avvolgibile in pvc a comando elettrico, i serramenti interni sono in legno, il portoncino d'ingresso è blindato. L'abitazione è dotata di cassaforte.

Ai fini impiantistici si rilevava la presenza di impianto elettrico, impianto idro termo sanitario centralizzato a pavimento, impianto di climatizzazione estiva centralizzato e impianto di aspirapolvere centralizzato.

Nel complesso il bene riversa in ottimo stato manutentivo.

Il garage presenta pavimentazione in cemento liscio, basculante manuale in metallo e pareti in parte in blocco a vista e in parte intonacate e tinteggiate al civile. Il garage versa in uno stato manutentivo buono ma bisognoso di alcuni interventi di manutenzione.

Si evidenzia come nella corsia di manovra e, in particolare, nel soffitto della stessa, si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua che hanno comportato il distacco e il danneggiamento di pitture ed intonaci.

### **3.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE**

Nel corso del sopralluogo si rilevava come le unità immobiliari risultino libere da persone e cose.

### **3.7 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE**

Al fine di determinare le spese fisse di gestione nonché verificare la presenza di eventuali spese insolite il sottoscritto tecnico procedeva con il contattare

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

l'amministratore di condominio geom. \*\*\*\*\*) al fine di reperire copia dei prospetti delle spese fisse di gestione nonché copia dei prospetti delle eventuali spese insolute, indicazione circa la presenza di lavori straordinari già deliberati, indicazione circa la presenza di eventuali cause in corso.

A seguito di tale richiesta, in data 25/10/2019, l'amministratore trasmetteva, a mezzo mail, quanto richiesto evidenziando che le spese condominiali ordinarie arretrate non pagate risultano ammontare ad euro 1.065,08 a cui devono essere aggiunte le spese straordinarie arretrate non pagate pari ad euro 497,62 per un totale di euro 1.562,70, il tutto come da prospetti e mail allegati.

L'amministratore informava che il prospetto delle spese di gestione annua per l'esercizio 2019/2020 sarà approvato all'assemblea del 11.11.2019 pertanto, all'attualità, non può fornire tale indicazione. Tuttavia, da quanto indicato dall'amministratore, le spese di gestione annua dell'unità immobiliare in questione si attestano mediamente sui 500 €/anno.

L'amministratore forniva copia dell'ultimo verbale dell'assemblea condominiale tenutasi il 18.02.2019 al quale si rimanda per individuare quanto concordato in tale sede.

### **3.8 – VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di

FALLIMENTO "\*\*\*\*\*"

n. 136/2017

parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato

**FALLIMENTO** “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.}x : px$$

da cui :

$$\text{val.}x = \frac{\sum \text{val } p x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$  = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$  = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val.}x$  = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

$px$  = superficie oggetto di stima.

I dati OMI di riferimento per la zona indicano quanto di seguito:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1400	L	3,3	4,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L	4	5,3	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L	0	0	

FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”

n. 136/2017

**ABITAZIONE e GARAGE**

Stima sintetica comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto opportuno considerare il rapporto  $\Sigma \text{val.} / \Sigma p$ , tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore:

*Valore unitario abitazione libero da persone e cose = €/mq. 1.300,00*

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

superficie unità immobiliare x Valore unitario =

m<sup>2</sup> 84,00 x €/mq. 1.300,00 = € 109.200,00

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto dei costi per i ripristini edilizi nonché per la sanatoria e dei costi relativi alla cancellazione delle formalità e pregiudizievoli per cui:

Valore quota 1000/1000 al netto delle spese	€ 109.200,00
Spese per cancellazione formalità	- € 294,00
<b>Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose)</b>	<b>€ 108.906,00</b>

Arrotondato ad euro: **€ 109.000,00**

In lettere: centonovemilaeuro/00

**4.0 – CONCLUSIONI RIASSUNTIVE**

Riepilogando quanto sopra esposto, così si stima i 1000/1000 del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di cui trattasi:

LOTTO 1

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso magazzino/deposito sita in Comune di Cavarzere, via dell’Industria 7 identificata al Catasto Fabbricati di Cavarzere, Comune di Cavarzere, foglio 26, particella 994, subalterno 2;

quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso ufficio sita in Comune di Cavarzere, via dell’Industria 7 identificata al Catasto Fabbricati di Cavarzere, Comune di Cavarzere, foglio 26, particella 994, subalterno 3;

**VALORE STIMATO: € 162.000,00**

**LOTTO 2**

- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Cavarzere, via dell’Industria 7 identificata al Catasto Fabbricati di Cavarzere, Comune di Cavarzere, foglio 26, particella 994, subalterno 4;

**VALORE STIMATO: € 83.000,00**

**LOTTO 3**

- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Adria, via Maddalena Umberto 43/a identificata al Catasto Fabbricati di Adria, Comune di Adria, sezione AD, foglio 41, particella 8, subalterno 33 graffata con la particella 889 subalterno 9;
- quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso garage sita in Comune di Adria, via Maddalena Umberto 43/a identificata al Catasto Fabbricati di Adria, Comune di Adria, foglio 41, particella 8, subalterno 21;

**VALORE STIMATO: € 109.000,00**

**FALLIMENTO "\*\*\*\*\*"**

**n. 136/2017**

VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE=

valore lotto 1 + valore lotto 2 + valore lotto 3 =

€ 162.000,00 + € 83.000,00 + € 109.000,00 =

**€ 354.000,00**

In lettere: trecentocinquantaquattromilaeuro/00

**5.0 – ELENCO ALLEGATI**

Con la presente relazione, che si compone di n. 59 pagine dattiloscritte e dai sotto elencati 31 allegati:

**ALLEGATI COMUNI LOTTI 1, 2**

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| ALLEGATO | A | Estratto mappa;   |
| ALLEGATO | B | Visura catastale per soggetto;  |
| ALLEGATO | C | Elaborato planimetrico, elenco sub.,  |
| ALLEGATO | D | Ispezioni ipotecarie per soggetto e relazione notarile;   |
| ALLEGATO | E | Concessione Edilizia n. 19/200 del 15.01.2000 a cui seguiva inizio lavori e successiva variante del 20.09.2000; |
| ALLEGATO | F | Variante alla Concessione Edilizia n. 19/2000 pratica edilizia n. 12/2001 del 24.01.2001;                       |
| ALLEGATO | G | DIA prot. 2714 del 12.03.2001 per la realizzazione di una recinzione;   |
| ALLEGATO | H | abitabilità subalterno 2 (magazzino) n. 7117/2001 del 07.08.2001;   |
| ALLEGATO | I | abitabilità subalterno 3 e 4 (ufficio e abitazione) n.  |

**FALLIMENTO “\*\*\*\*\*”**

**n. 136/2017**

10224/2001 del 03.11.2001;

ALLEGATO L DIA per realizzazione tratto di recinzione n. di prot. 8473  
del 12.08.2003;

ALLEGATO M Atto di compravendita n. di rep. 20490 del notaio Marco  
Gava

**ALLEGATI LOTTO 1**

ALLEGATO 1.1 Visura catastale sub. 2 e 3;

ALLEGATO 1.2 Schede catastali sub. 2 e 3

ALLEGATO 1.3 Ispezioni ipotecarie su sub. 2 e 3

ALLEGATO 1.4 Documentazione fotografica;

**ALLEGATI LOTTO 2**

ALLEGATO 2.1 Visura catastale sub. 4;

ALLEGATO 2.2 Schede catastali sub. 4

ALLEGATO 2.3 Ispezioni ipotecarie su sub. 4

ALLEGATO 2.4 Documentazione fotografica;

**ALLEGATI LOTTO 3**

ALLEGATO 3.1 Estratto mappa;

ALLEGATO 3.2 Visure catastali;

ALLEGATO 3.3 elaborato planimetrico ed elenco subalterni part. 8;

ALLEGATO 3.4 elaborato planimetrico ed elenco subalterni part. 1318;

ALLEGATO 3.5 Schede catastali;

ALLEGATO 3.6 Ispezioni ipotecarie e relazione notarile;

ALLEGATO 3.7 Atto di compravendita n. di rep. 10088 del notaio  
Giovanna Morena;

ALLEGATO 3.8 Documentazione pervenuta dall'amministratore di

FALLIMENTO "\*\*\*\*\*"

n. 136/2017

condominio;

ALLEGATO 3.9 Permesso di Costruire PC06/000017 del 26.09.2006 a  
cui seguiva inizio lavori del 09.10.2006;

ALLEGATO 3.10 DIA prot. 22130 del 09.10.2007;

ALLEGATO 3.11 certificato di abitabilità prot. n. 5687 del 15.03.2008;

ALLEGATO 3.12 Documentazione fotografica;

Il sottoscritto C.T.U. nel ritenere di aver adempiuto all'incarico affidatogli e nel rimanere a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, porge distinti saluti.

Mestre, 30 ottobre 2019

Il C.T.U.  
Arch. Ruben CSERMELY

