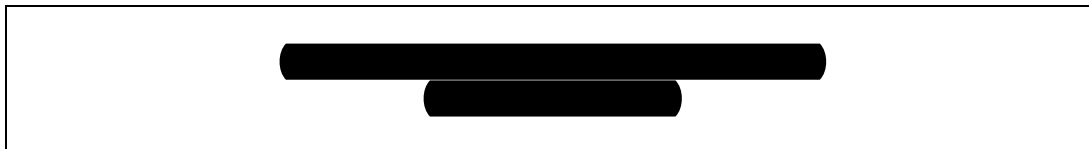


TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

– Sezione Prima –

FALLIMENTO n. 27/2021



Giudice Delegato

Dott.ssa Martina GASPARINI

Curatore

Dott.ssa Caterina CARRER

Perizia di stima immobiliare

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un **magazzino al piano interrato** con ingresso e w.c. al piano terra, facente parte di un complesso edilizio denominato “Condominio California”, in Comune di Marcon (VE), Viale Trento e Trieste n. 59, in buona posizione rispetto al centro del paese.



Vista del Condominio con indicata la posizione dell'ingresso al magazzino

28 Luglio 2021

Architetto Stefano Barbazza

Sommario

1. <u>GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA</u>	Pg	03
2. <u>INDIVIDUAZIONE IMMOBILE E SUDDIVISIONE IN LOTTI</u>	Pg	03
3. <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	Pg	03
4. <u>CONFINI</u>	Pg	04
5. <u>ATTI DI PROVENIENZA</u>	Pg	04
6. <u>POSSESSO</u>	Pg	05
7. <u>DESTINAZIONE URBANISTICA</u>	Pg	05
8. <u>REGOLARITÀ EDILIZIA</u>	Pg	05
9. <u>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</u>	Pg	06
10. <u>DESCRIZIONE DEL BENE</u>	Pg	06
11. <u>CONSISTENZA DEL BENE</u>	Pg	08
12. <u>VALORI DI STIMA</u>	Pg	08
13. <u>REGIME FISCALE DELLA CESSIONE</u>	Pg	10

PREMESSA

* In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare Dott.ssa Caterina Carrer, con istanza datata 26.04.2021, chiedeva al Signor Giudice Delegato Dott.ssa Martina Gasparini, di essere autorizzata a procedere alla nomina del sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11, come perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della Signora Monica Muffato;

* in data 27.04.2021 il Signor Giudice Delegato autorizzava la nomina dello scrivente;

* in adempimento all’incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l’Agenzia delle Entrate – Uffici Provinciali di Marcon (VE) - Territorio Pubblicità Immobiliare e ha effettuato sopralluogo allo scopo di esaminare l’immobile oggetto di stima;

* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

1) GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA

* [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] – Procedure in corso: fallimento – In allegato **A1** si riporta la visura camerale.

* [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2) INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un **magazzino al piano interrato** con ingresso e w.c. al piano terra, facente parte di un complesso edilizio denominato “Condominio California”, in Comune di Marcon (VE), Viale Trento e Trieste n. 59, in buona posizione rispetto al centro del paese.

Relativamente al giudizio di comoda divisibilità, si evidenzia che l’immobile non è divisibile.

In allegato **B1** si riporta l’estratto mappa catastale in scala 1:2000 con evidenziato il Mappale 352 sul quale insiste l’intero fabbricato condominiale di cui fa parte l’unità immobiliare in esame.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Ufficio Territorio Servizi Catastali, l’immobile è così identificati:

CATASTO FABBRICATI

Intestato:

[REDACTED] Proprietà per 1/1
Comune di Marcon – Viale Trento Tieste n. 65/A (in realtà n. 59) -
Foglio 5 – Mappale 352 –

* **Subalterno 55, Categoria C/2 (magazzino)**, Piani S1-T, Classe 2, Consistenza 167 mq, Superficie Catastale 186 mq, Rendita Catastale euro 74,17; in allegato **B2** si riporta la visura catastale e in allegato **B3** la planimetria catastale del 24.10.1991 prot. n. 2028A.

Non risultano elaborati planimetrici presentati presso l’ufficio catastale.

Al Catasto Terreni il Mappale 352, su cui insiste l'intero fabbricato condominiale a cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di mq 4.450, si veda visura catastale allegato **B4**.

Conformità catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, dal momento che la pedana in legno e la parete in vetro e legno a separare il ripostiglio dal magazzino risultano agevolmente amovibili.

4) CONFINI

Con riferimento all'estratto mappa catastale, il Mappale 352 su cui insiste il complesso edilizio a cui appartiene l'unità immobiliare in esame, confina a:

- Nord con Via Trento e Trieste;
- Est con il Mappale 946 – 948;
- Sud con i Mappali 695 – 1936 – 724;
- Ovest con Viale San Marco.

5) ATTI DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla XXXXXXXXXX in forza dell'atto di Compravendita rep. n. 61071 e racc. n. 14103 datato 10.05.2006 del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre Venezia, registrato a Venezia 2 il 01.06.2006 al n. 5737 serie 1T e trascritto a Venezia in data 05.06.2006 ai nn. R.G. 24631 e R.P. 14078, si veda in allegato **C1** la copia dell'atto notarile.

Nel sopra citato documento viene riportato che nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, servitù attive e passive nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio di cui è parte l'immobile, così come determinate dall'art. 1117 c.c..

Lo scrivente ritiene utile allegare, in quanto più dettagliato, anche l'atto notarile di provenienza dei precedenti proprietari, ovvero atto di Compravendita rep. n. 13397 e racc. n. 517 del 08.11.1991 del Notaio Stefano Bandieramonte di Chioggia, registrato a Chioggia il 20.11.1991 al n. 1177 e trascritto a Venezia in data 21.11.1991 ai nn. R.G. 23955 e R.P. 16854, nel quale viene riportata anche la quota proporzionale pari a 40/1.000 sulle parti comuni dell'edificio condominiale, si veda in allegato **C2** la copia dell'atto notarile.

6) POSSESSO

L’immobile non è occupato.

L’amministratore pro tempore del Condominio è lo studio “Agorà” studio professionale s.a.s. di Nordio Giorgia & C., con sede a Marcon (VE) cap. 30020 – Piazzale Europa 10.

Benché richiesta più volte, in data 16.06.2021 e 05.07.2021, la copia del Regolamento di Condominio non è mai pervenuta allo scrivente.

7) DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Piano degli Interventi del Comune di Marcon il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è classificato in Zona “B”, che comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate; tali zone sono normate dall’art. 34 delle Norme Tecniche Operative; in allegato **D1** si riportano lo stralcio della mappa del Piano degli Interventi e l’art. 34 delle N.T.O..

8) REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Marcon risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n. 379 rilasciata in data 04.12.1979 prot. n. 3059;
- 2) Variante in corso d’opera n. 625 in data 13.10.1981;
- 3) Variante in corso d’opera n. 779 in data 24.08.1982;
- 4) Variante in corso d’opera n. 826 in data 29.01.1983;
- 5) Variante in corso d’opera n. 1135 in data 28.05.1985;
- 6) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2355 in data 19.09.1991;
- 7) Certificato di Abitabilità n. 41/95 rilasciato in data 25.07.1985;
- 8) Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 06.06.1992 con prot. n. 8340 per cambio di destinazione d’uso da magazzino a locale per pratica di attività sportive e/o similari per soci di club privato; a seguito di parere igienico-sanitario contrario espresso prima in data 05.04.1993 con prot. n. 93/10397 e successivamente in data 08.02.1994 con prot. n. 94/2608 la suddetta pratica non ha avuto seguito, si veda allegato **E1**.

In data 24.06.2021 lo scrivente ha eseguito un sopralluogo presso l’immobile verificando lo stato dei luoghi, la consistenza e la corrispondenza dello stato di fatto

con quanto autorizzato dalle pratiche edilizie sopra citate.

9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, se ne veda in allegato **F1** l’elenco sintetico richiesto con l’ausilio del nominativo e dei dati catastali:

ISCRIZIONI

- In data **13.08.2019** ai nn. **R.G. 28871** e **R.P. 5098** – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 25.000,00 (Capitale Euro 14.501,65), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario del 28.03.2019 rep. n. 1119 del Tribunale di Mantova (MN), a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà del bene immobile oggetto della presente relazione. In allegato **F2** si riporta la Nota di Iscrizione.

TRASCRIZIONI

- In data **07.06.2021** ai nn. **R.G. 20353** e **R.P. 14816** – **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**, Atto Giudiziario dell’11.03.2021 rep. n. 27/2021 del Tribunale di Treviso, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà del bene immobile oggetto della presente relazione. In allegato **F3** si riporta la Nota di Trascrizione.

* * * O * * *

Si precisa che le spese e gli onorari per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli dovranno essere corrisposti dall’assegnatario.

10) DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un **magazzino interrato** facente parte di un fabbricato sito in Comune di Marcon, Viale Trento e Trieste n. 59 in posizione centrale. L’immobile è costituito al piano terra da ingresso, servizio con antibagno e vano scala; al piano interrato da un unico vano e tre ripostigli, di cui uno con annessa scala di servizio in angolo Nord-Est oltre a tre locali doccia.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1979 e il 1982 (abitabilità rilasciata in data 25.07.1985) con materiali e sistemi costruttivi tipici dell’epoca e precisamente con

fondazioni continue in cemento armato con sezione a platea, muratura perimetrale interrata con setti in cemento armato; struttura in elevazione fuori terra con muratura portante in laterizio mista a pilastri e travi in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura a falde con manto impermeabilizzante, grondaie in lamiera zincata e verniciata collegate alla fognatura.

L'ingresso al magazzino, collocato al piano terra, è direttamente accessibile dal piazzale esterno adibito a parcheggio a uso pubblico.

Si accede al magazzino mediante un vano scala privato non dotato di ascensore; le scale sono composte da due rampe parallele con un pianerottolo intermezzo, la struttura portante è in cemento armato con gradini rivestiti in marmo. Al piano interrato si sviluppa il magazzino composto da un unico vano di altezza m 3 e superficie di circa mq 133; sono presenti due ripostigli e tre box doccia. Il magazzino è dotato di una seconda scala composta da un'unica rampa con gradini in cemento grezzo, utilizzata come uscita di emergenza, e nel sottoscala c'è un terzo ripostiglio.

Il pavimento dell'immobile è in piastrelle con soprastante pedana in legno realizzata con tavolato in abete verniciato, poiché nel passato il magazzino è stato utilizzato come locale per attività sportive; il solaio è dotato di contro-soffitto, composto da pannelli modulari in fibra di gesso, a formare un'intercapedine di circa 15 cm nella quale sono inseriti l'impianto di illuminazione e la canalizzazione del riscaldamento ad aria. Nel lato Ovest del magazzino è presente una bocca di lupo che si sviluppa per tutta la larghezza del vano (m 8,40) e con altezza di m 1,10 protetta da serramenti in alluminio anodizzato tinta argento.

In adiacenza dell'ingresso al piano terra si trova il servizio igienico con antibagno; nel vano w.c. è installata la caldaia a gas (caldaia murale) per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda. Il w.c. è dotato di water in porcellana bianca e nell'antibagno è installato un lavello in porcellana; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con canaline a vista, da adeguare alle nuove normative. Il riscaldamento è con caldaia a gas installata nel locale w.c..

A completamento di quanto sopra descritto si rinvia alla documentazione fotografica in allegato **H1**.

al piano terra e appartamenti al piano primo, lo scrivente ritiene compatibile determinare il valore commerciale del bene in esame, calcolandolo in percentuale sui valori di mercato dei negozi e/o appartamenti del posto.

Fonti di informazione assunte per la stima

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare e professionisti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari reperiti presso alcune agenzie immobiliari e con valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare.

Quotazioni di mercato

1) Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Venezia – Anno 2020 – Semestre 2 – Comune di Marcon – Codice di Zona B1 – Microzona catastale n.1.

Nel predetto Osservatorio, in zona OMI denominata Centrale / Capoluogo, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, i seguenti valori unitari:

- Abitazioni civili: Min. €/mq 1.100,00 – Max. €/mq 1.350,00 (stato conservativo normale), si veda allegato **G1**.

2) Borsino Immobiliare – Comune di Marcon - Zona Centrale.

Nelle predette quotazioni, in zona denominata centrale, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, i seguenti valori unitari:

- Abitazioni in stabili di fascia media (appartamenti in stabili di qualità nella media di zona):

€/mq (Minimo 1.182,17 – Medio 1.322,47 – Massimo 1.462,77).

Si evidenzia che i valori sopra citati sono riferiti a immobili in normale stato di conservazione, ovvero di commerciabilità.

Lo scrivente, analizzati i dati statistici, sentiti gli operatori immobiliari, in particolare alcune agenzie immobiliari di Marcon, considerato lo stato manutentivo dell’immobile, degli impianti, dei serramenti, ecc., reputa congruo applicare il valore commerciale unitario pari a **€/mq 300,00** e procede alla seguente stima:

A) Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

- magazzino al piano terra e interrato

mq 169 x €/mq 300,00 = € 50.700,00

* svalutazione del 15% per vendita in una procedura di asta pubblica e in assenza di garanzie per vizi occulti:

€ 50.700,00 – 15% (€ 7.605,00) = € 43.095,00

Valore commerciale arrotondato

della quota di 1/1 della piena proprietà: € 43.000,00

(euro-quarantatremila/00)

13) REGIME FISCALE DELLE CESSIONI
--

L'Imposta di Registro o l'IVA saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * * O * * *

Il sottoscritto, nel ritenere di aver adempiuto l'incarico conferitogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni dovessero necessitare.

San Donà di Piave, 28 Luglio 2021

L'esperto stimatore
Arch. Stefano Barbazza

ALLEGATI

- A1) Visura camerale
 - B1) Estratto mappa catastale
 - B2) Visura al Catasto Fabbricati
 - B3) Planimetria catastale
 - B4) Visura al Catasto Terreni
 - C1) Atto di provenienza
 - C2) Precedente atto di provenienza
 - D1) Stralcio del Piano degli Interventi e norme tecniche
 - E1) Documentazione edilizia
 - E2) Calcolo consistenza
 - F1-F2-F3) Ispezioni ipotecarie
 - G1) Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate
 - G2) Quotazioni Borsino Immobiliare
 - H1) Documentazione fotografica
-