

**TRIBUNALE DI VENEZIA
CANCELLERIA FALLIMENTARE**

Fallimento n° 25/2005 "Calzaturificio D.R. S.r.l"

Giudice Delegato Dott.ssa Daniela Bruni

Curatore Fallimentare dott. Lorenza Danzo

RELAZIONE DI STIMA

Beni siti a Fossò (Ve) in via del Boschetto, 17-19

identificati al

Catasto Fabbricati - Comune di Fossò Fg 11 mapp. 102 sub. 5-6-7-8-9

Indice

| | |
|---|--------|
| Elenco allegati | pag. 2 |
| 1. Introduzione | pag. 3 |
| 2. Generalità della ditta fallita | pag. 3 |
| 3. Individuazione catastale | pag. 3 |
| 4. Descrizione analitica dei beni | pag. 4 |
| 5. Stato di possesso | pag. 7 |
| 6. Regolarità edilizia/difformità riscontrate | pag. 7 |
| 7. Valutazione economica complessiva dei beni | pag. 9 |

Elenco allegati

1. Estratto di mappa
2. Visure catastali Comune di Fossò CF Fg 11 mapp. 102 sub. 5-6-7-8-9
3. Planimetrie catastali Comune di Fossò CF Fg 11 mapp. 102 sub. 5-6-7-8-9
4. Pratiche edilizie reperite in archivio (autorizzazioni edilizie, abitabilità, atti proprietà etc)
5. Certificato di Destinazione Urbanistica del 03.08.2022
6. Ispezioni ipotecarie del 04.11.2022
7. Risposta di Terna del 31.10.2022 relativamente alla presenza di una linea elettrica
8. Rilievo del lotto
9. Documentazione fotografica

RELAZIONE DI STIMA

1. Introduzione

Il sottoscritto architetto Maurizio Callegari, con studio a Mestre in via Mestrina n°62/B e iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Venezia con il n° 1509, nominato estimatore dal Curatore fallimentare dott.ssa Lorenza Danzo nel **Fallimento n° 25/2005** società "**Calzaturificio D.R. S.r.l.**" ha ricevuto incarico di stimare i beni appresi alla procedura siti in **Fossò (Ve) in via del Boschetto n. 17-19** identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Fossò al Fg 11 mapp. 102 sub. 5-6-7-8-9.**

2. Generalità della ditta fallita

Denominazione: **Calzaturificio D.R. Srl**
Sede legale: Fossò (Ve) via del Boschetto n. 17
Codice fiscale: 02901530275

3. Individuazione catastale

Catasto fabbricati - Comune di Fossò (Ve) - via del Boschetto 17

Fg 11 mapp. 102 sub. 5

cat. A/3, piano T-1, classe 1, vani 6 , rendita € 179,73;
superficie catastale mq. 161 escluse aree scoperte;

Fg 11 mapp. 102 sub.6

cat. A/3, piano T-1, classe 2, vani 4, rendita € 140,48;
superficie catastale mq. 109 escluse aree scoperte;

Fg 11 mapp. 102 sub.7

cat. A/3, piano T-1, classe 3, vani 5,5, rendita € 227,24;
superficie catastale mq. 146 escluse aree scoperte;

Fg 11 mapp. 102 sub.8

cat. C/3, piano T-1, classe 3, mq. 475, rendita € 711,42;
superficie catastale mq. 560;

Fg 11 mapp. 102 sub.9

cat. C/3, piano T, classe 3, mq. 148 , rendita € 221,66;
superficie catastale mq. 139;

Nota:

Per quanto riguarda la conformità catastale si segnala quanto segue:

- La scheda del sub. 8 è rappresentata con l'ufficio al piano terra e piano primo;
- La scheda del sub. 9 è rappresentata con il solo piano terra dello stesso ufficio;
- Nella scheda del sub. 7 non è rappresentato l'antibagno.

Posto che la scheda del sub. 9 riposta correttamente la sua consistenza, dovrà essere variata quella del sub. 8 dalla quale dovrà essere estrapolato l'ufficio del piano terra.

Dovrà essere modificata anche la scheda del sub. 7.

Il costo totale di queste variazioni è di € 2.500,00.

Attuale intestazione catastale:

L'intestazione ufficiale è invero in capo alla ditta fallita **CALZATURIFICIO D.R. Srl** a seguito di revoca dell'atto di vendita a _____ artorio n. 78.368 del Notaio A. Rubino di Mestre del 23.07.2004 pronunciata dal Tribunale di Venezia con Sentenza n. 818/2009 del 22.01.2009 passata in giudicato il 01.03.2022.

4. Descrizione analitica dei beni

Il sottoscritto stimatore ha provveduto ad iniziare le attività di stima eseguendo alcuni sopralluoghi preliminari.

In particolare, ottenuta autorizzazione dal GD e su coordinamento del Curatore Fallimentare, ha nominato una ditta di giardinaggio per la pulizia dello scoperto invaso da folta vegetazione, un'impresa edile per aprire gli ingressi agli immobili trovati murati, una ditta specializzata in bonifiche ambientali per l'asporto dei rifiuti speciali e/o pericolosi conservati sia all'esterno così come all'interno dell'edificio.

Una volta resi praticabile i luoghi ha ricevuto autorizzazione alla nomina di un ausiliario dotato di opportuna strumentazione con il quale ha eseguito il rilievo preciso del compendio sia per quanto concerne gli interni che gli esterni (lotto recintato).

Ha inoltre eseguito un dossier fotografico che si allega.

Le unità immobiliari da periziare sono ubicate nel Comune di Fossò (Venezia) in via del Boschetto n. 17.

Trattasi di un lotto recintato di mq. 1.648,21 con soprastante edificio composto da un capannone artigianale con i relativi uffici (n. 2 u.i.) e n. 3 unità abitative delle quali due di testa parzialmente diroccate, il tutto per un volume complessivo di mc. 3.123,60.

Il sedime delle costruzioni è di mq. 720,83; ne consegue che lo scoperto è di mq. 927,38.

L'immobile insiste in zona che nel vigente P.I. ricade in "C1.1" come da Certificato Destinazione Urbanistica che si allega.

All'interno del mappale 102 è individuata una "Attività produttiva da dismettere/bloccare" (art. 56 delle Norme Tecniche Operative).

Il lotto ricade all'interno delle "Fasce di rispetto ed elementi generatori di vincolo" ed in particolare in *Centro abitato* D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (art. 27 delle Norme Tecniche Operative).

Non risultano Ape depositati presso la banca dati regionale.

Si premette che essendo estremamente pericoloso addentrarsi all'interno dei subalterni 5 e 6 (edifici semi diroccati), le relative descrizioni fanno riferimento alle schede catastali e alla rappresentazione dello stato di fatto indicato nella tavola relativa alla Concessione n. 55 del 12.05.2003.

Abitazione unifamiliare - Fg 11 mapp. 102 - sub. 5

Ingresso (mq 14,78), cucina (mq 15,50), cucinino (mq 15,75), ripostiglio (mq 15,16) e disimpegno con vano scala (mq 9,62) che conduce al piano primo dove troviamo un disimpegno (mq 4,73), tre camere (mq 16,04 - 15,29 e 15,37) ed un ripostiglio (mq 13,89).

L'abitazione è sprovvista di servizio igienico.

L'altezza interna varia da m. 2,19 a 2,69.

Allo stato attuale l'edificio è diroccato.

Abitazione unifamiliare - Fg 11 mapp. 102 - sub. 6

Cucina (mq 14,24), ingresso (mq 14,35), sottoscala (mq 3,77), ripostiglio (mq 10,55), w.c. (mq 2,99) e un vano scala (mq 5,03) che conduce al piano primo dove si trovano un disimpegno (mq 2,57) una camera (mq 15,96) e due ripostigli (mq 13,79 e 10,60).

Le altezze interne variano dai m 2,28 ai 2,74.

Allo stato attuale l'edificio è diroccato.

Nota: la superficie totale dei sub 5 e 6 a destinazione residenziale diruti, ricostruita attraverso i disegni dello stato di fatto della pratica edilizia PE 2002-308, è pari a mq 275 circa.

Appartamento - Fg 11 mapp. 102 - sub. 7

L'ingresso avviene da una porta posta al piano terra posta sulla facciata occidentale che serve il vano scala (mq 5,16) che conduce al piano primo dove sul lungo corridoio (mq 9,38) si affacciano una cucina pranzo (mq 27,15) ed un soggiorno (mq 23,70), una porta conduce ad un secondo corridoio parallelo (mq 10,21) che disbriga due camere (mq 23,43 e 12,45), un ripostiglio (mq 7,72) ed un bagno (mq 3,97) con antibagno (mq 5,25).

In cucina è presente un terrazzo (mq 7,70).

L'altezza interna m 2,93.

L'appartamento è in condizioni pessime per la presenza di deiezioni umane sull'intera sua superficie e materiale abbandonato (che è stato poi asportato da ditta incaricata all'uopo).

Laboratorio artigianale - Fg 11 mapp. 102 - sub. 8

Si accede dal fronte occidentale attraverso una porta carraia che permette l'accesso all'unità immobiliare composta da: magazzino (mq 56,84), camera blindata (mq 16,19), sottoscala (mq 3 circa), laboratorio 1 (mq 84,02), laboratorio 2 (mq 205,78), servizi igienici (mq 6,78 e 2,47), un piccolo office con vano scala (mq 22,48) con ingresso autonomo dallo scoperto.

Al piano superiore si trova un ufficio supplementare (mq 19,47).

Con accesso dalla porzione di scoperto nord è presente un vano tecnico comune anche al sub. 9 (mq 5,97) con la caldaia e un locale compressore con accesso da est (mq 2,65).

Le altezze interne variano da m 2,80 a 4,60.

Lo stato generale si considera mediocre.

Laboratorio artigianale - Fg 11 mapp. 102 - sub. 9

Laboratorio (mq 100,73) collegato al resto della struttura ed avente anche autonomo ingresso, uno spogliatoio con relativo locale igienico (mq 15,50).

L'altezza interna varia da m 3,45 a 3,62.

Lo stato generale si considera mediocre.

Potenzialità edificatoria

La destinazione urbanistica attuale non permette un intervento di cambio d'uso in ristrutturazione con intervento diretto: un eventuale sviluppo edilizio alternativo potrà essere concordato con il Comune utilizzando opportuni strumenti urbanistici.

Queste informazioni sono state attinte in occasione degli incontri interlocutori avuti con il dirigente di urbanistica ed edilizia privata del Comune di Fossò.

La stima tiene quindi conto esclusivamente dello stato attuale del compendio.

5. Stato di possesso – storia nel ventennio

Come si evince dalla certificazione notarile a firma del Notaio Francesca Guizza di Jesolo del 29.07.2022 il fabbricato sito a Fossò (Ve) in via del Boschetto n. 17-19 ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fossò al Fg 11 mapp. 102 sub. 5-6-7-8-9 risulta di proprietà del *Calzaturificio D.R. Srl*, C.F. 02901530275, con sede legale a Fossò (Ve) in via del Boschetto n. 17.

Questo in forza di atto c/v a rogito notaio A. Tessiore di Mira, in data 21.09.1998, rep. n. 67998 e trascritto a Venezia, in data 22.09.1998, ai nn. 23658/15724 (a seguito revoca dell'atto di vendita rep. 78368 notaio V. Rubino di Mestre del 23.07.2004 trascritto a Venezia, in data 28.07.2004 ai nn. 29356/18419 per Sentenza Tribunale di Venezia n. 818/2009 del 22.01.2009 con attestazione di passaggio in giudicato del 01.03.2022 annotata a Venezia il 09.03.2022 ai nn. 7613/911).

Alla data del 04.11.2022 (aggiornata al 03.11.2022) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Domanda giudiziale atto del Tribunale di Venezia n.0/196 del 13.03.2006 trascritta a Venezia il 08.05.2006 ai nn. 20039/11506 a favore del "*Fallimento Calzaturificio D.R. Srl*" e a carico dell:
- Società a responsabilità limitata con sede in Venezia per richiedere la revoca dell'atto di vendita rep. 78368 notaio V. Rubino di Mestre del 23.07.2004. Tale domanda giudiziale risulta annotata di revocazione con formalità ai nn. 30746/5386 del 27.08.2009.
- Sentenza di Fallimento n. 25/2005 del Tribunale di Venezia trascritta a Venezia il 13.04.2022 ai nn. 12600/8947 a favore della "*Massa dei creditori del Fallimento Calzaturificio D.R. Srl*".

6. Regolarità edilizia / Difformità riscontrate

In data 22.11.2021 e poi il 20.09.2022 l'Estimatore ha effettuato accesso atti presso l'Archivio del Comune di Fossò (Ve) riscontrando, relativamente al compendio oggetto di stima, le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 2/1955**
Per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione su terreno fg. 11 mapp. 22 di proprietà della ditta.
Rilasciato a: *Bertolin Giovanni fu Luigi*
Data presentazione: 30.03.1955
- **Certificato di Agibilità pratica n. 2/1955**
Per un abitazione di n. 4 vani utili e n. 4 accessori
Rilasciato a: *Bertolin Giovanni fu Luigi* il 25.01.1957
- **Concessione Edilizia n. 4/1961** per ampliamento laboratorio di calzature sul fg. 11 mapp. 102 - 22/a Comune di Fossò
Rilasciata a: *F.lli Bertolin Luigi e Antonio*
Data presentazione: 27.08.1961
- **Concessione Edilizia n. 55/1978** per ampliamento fabbricato produttivo ad uso suolettificio sul fg. 11 mapp. 157 Comune di Fossò
Rilasciata a: *Vanuzzo Renato e Barina "Suolettificio GI.VA."* il 28.03.1979
Data presentazione: 28.09.1978
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 59/1987** per costruzione di una centrale termica e la variazione prospettica al fabbricato uso attività artigianale
Rilasciata a: *Zecchin Raffaello e Fabris Donatella* il 21.12.1987
Data presentazione: 30.09.1986
All'interno è presente parere ULSS del 21.12.1987.
- **Concessione Edilizia n. 55/2003 per ristrutturazione di una porzione ad uso abitativo di fabbricato ad uso abitazione e produttivo sul Fig. 11 mapp. 102-157.**
Presentata per modifiche interne al distributivo del piano terra del fabbricato ad uso artigianale e commerciale.
Prescrizioni: adempiere alle prescrizioni Azienda Ulss 13 Dolo - Mirano con parere del 02.05.2003 allegato.
Rilasciata a: *Calzaturificio D.R. Srl* il 15.05.2003
Data presentazione: 23.12.2002
Allegati: autorizzazione allo scarico del 4.3.2003.
NB : i lavori previsti dalla concessione non sono stati mai realizzati.

Legittimazione edilizia.

Lo stato rilevato dall'Estimatore è stato comparato con quanto riportato negli schemi generali presentati con la pratica edilizia 55/2002 e la concessione in sanatoria 59/1987.

Le distanze dai confini e quelle perimetrali del corpo edilizio indicate nelle pratiche non sono tra di loro armoniche, sintomo di una inesatta rappresentazione grafica da parte del progettista.

Con riguardo alla sanatoria del 1987 le difformità sono state rilevate prevalentemente con riguardo alle distanze dai confini del fronte nord.

Le differenze delle altre distanze rientrano all'interno della tolleranza del 2%.

Rientrano all'interno del 2% anche le discrepanze rilevate sulle misure esterne.

Sono inoltre presenti modeste modifiche interne nei subalterni 7-8-9.

Si precisa che la recinzione esistente non è stata mai oggetto di autorizzazione e dovrà essere sanata.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non intendesse eseguire lavori di integrale demolizione e ricostruzione, dovrà essere presentata sanatoria con un costo presunto di € 10.000,00.

La sanatoria della recinzione si preventiva in € 5.000,00.

7. Valutazione economica complessiva dei beni

Per la stima dell'immobile non viene utilizzato il metodo di confronto diretto in quanto non è stato possibile reperire comparabili necessari per un processo di stima MCA.

Non esistendo in zona alcuna costruzione simile per consistenza, tipologia e qualità oggetto di recente compravendita, il Ctu ha dovuto quindi affidarsi ai valori indicativi forniti dal Borsino OMI dell'Agenzia delle Entrate applicando i necessari coefficienti adeguativi.

I valori così determinati sono stati affinati per adattarli alla particolare situazione del bene.

I dati di partenza sono i seguenti:

Valori al 1° semestre 2022

Fossò Rurale Sud residenziale abitazioni civili stato ottimo €/mq. 1000-1300

Fossò Zona industriale produttiva stato ottimo €/mq. 580-730

Ai fini della stima vengono utilizzati i seguenti valori di partenza:

per i due edifici rurali (sub. 5 e 6) €/mq. 1000 stato ottimo

per l'appartamento del piano primo (sub. 7) €/mq. 1.300 stato ottimo

per il capannone e accessori diretti (sub. 8-9) media tra i valori Omi €/mq. 655

Vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

-stato manutentivo (concernente l'effettiva condizione della singola unità immobiliare)

-coefficiente di destinazione

-coefficiente vetustà (relativa all'età dell'u.i.)

Nb. Il valore iniziale al metroquadrato di riferimento per il terreno è calcolato quale media tra i tre valori Omi base.

| Identificativo catastale | mq lordi | stato manutentivo | coeff. destinazione | coeff. vetustà | valore €/mq | valore finale € |
|-----------------------------|-------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------|--------------------|
|-----------------------------|-------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------|--------------------|

| | | | | | | | |
|---|--------------------|--------|------|------|------|----------|---------------------|
| Abitazioni pt + p1 rudere | subb. 5 e 6 | 272,10 | 0,20 | 1 | 0,60 | 1.000,00 | 32.652,00 |
| Appartamento p1 Stato manutentivo mediocre | sub. 7 | 140,87 | 0,60 | 1 | 0,65 | 1.300,00 | 71.421,09 |
| Ingresso/scala pt | | 5,16 | 0,60 | 1 | 0,65 | 1.300,00 | 2.616,12 |
| Poggiolo | | 7,70 | - | 0,33 | 0,65 | 1.300,00 | 2.147,15 |
| Laboratori pt+p1 Stato manutentivo mediocre | subb. 8 e 9 | 588,99 | 0,60 | 1 | 0,65 | 655,00 | 150.457,49 |
| Centrale termica p.t. | | 9,11 | 0,60 | 1 | 0,65 | 655,00 | 2.327,15 |
| Locale compressore + wc | | 6,59 | 0,60 | 1 | 0,65 | 655,00 | 1.683,42 |
| Scoperto comune | | 927,38 | - | 0,02 | | 902,50 | 16.739,21 |
| TOTALE | | | | | | | € 280.044,23 |

(in relazione al volume del compendio pari a mc 3.123,60 il corrispondente costo medio al metrocubo è pari ad € 87,14)

Adeguamenti e correzioni alla stima

| | |
|--|-------------|
| -Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi | € 28.004,42 |
| -Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica | € 15.000,00 |
| -Aggiornamento Catastale | € 2.500,00 |

VALORE FINALE € 234.539,81

Che si arrotonda in € 235.000.

Alla data attuale il compendio immobiliare appreso al fallimento ha un possibile valore immobiliare, ai fini della vendita coattiva, pari ad € 235.000.

Tanto esprime il sottoscritto Consulente ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Mestre, 8 novembre 2022

In fede

L'Estimatore

Arch. Maurizio Callegari