

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

STIMA DI BENI IMMOBILI

Fallimento

PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA AL 12/10/2021

SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

Lotto n. 3 del piano di vendita:

Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman 126/A – Fraz. S. Angelo.

Quota del 50% dei beni.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 227, sub 3 (graffato 228 sub 5), categoria C/1, classe 6, 64 MQ, Rendita € 809,80;

· Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 301, sub 3, categoria C/1, classe 6, 13 MQ, Rendita € 164,49;

Lotto n. 4 del piano di vendita:

Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman 126/B – Fraz. S. Angelo.

Quota del 50% dei beni.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 227, sub 4 (graffato 228 sub 4), categoria A/3, classe 3, 9,5 VANI, Rendita € 412,13;

· Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 228, sub 3, categoria C/6, classe 7, 47 MQ, Rendita € 87,38;

· Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 301, sub 4 categoria A/3, classe 3, 1 VANO, Rendita € 43,38;

SCHEMA RIASSUNTIVO

Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:

- ISCRIZIONE ai nn. 35085 R.G. e 6356 R.P. del 17/12/1997 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di Banca di Credito Coop. Dell'Alta Padovana S.c.r.l. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.).
- ISCRIZIONE ai nn. 19313 R.G. e 4914 R.P. del 13/04/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di GEST LINE SPA di NAPOLI.
- ISCRIZIONE ai nn. 57241 R.G. e 13880 R.P. del 06/11/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.
- ISCRIZIONE ai nn. 21228 R.G. e 4270 R.P. del 31/05/2011 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.
- TRASCRIZIONE ai nn. 45745 R.G. e 28632 R.P. del 14/12/2011 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di [REDACTED]
- TRASCRIZIONE ai nn. 13212 R.G. e 9678 R.P. del 02/05/2014 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di Banca Padovana Credito Cooperativo S.C. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.) con sede a Campodarsego (Pd).

Indicazione quota di pignoramento, con indicazione delle generalità dei comproprietari:

Bene pignorato per ½ a [REDACTED]

(*) Quota corretta con Istanza all'Agenzia del Territorio n. 22845/16 del 10.03.2016 e voltura VE0022849 del 10.03.2016.

Indicazione dei beni pignorati:

Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman 126/A e B – Fraz. S. Angelo.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 227, sub 3 (graffato 228 sub 5), categoria C/1, classe 6, 64 MQ, Rendita € 809,80;

· Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 301, sub 3, categoria C/1, classe 6, 13 MQ, Rendita € 164,49;

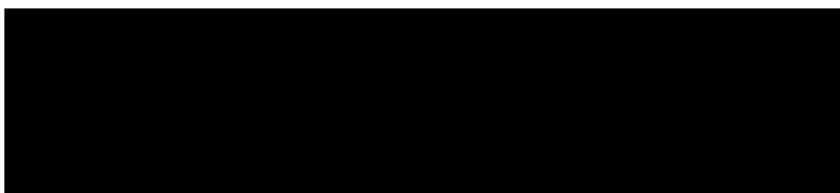
Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 227, sub 4 (graffato 228 sub 4), categoria A/3, classe 3, 9,5 VANI, Rendita € 412,13;

- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 228, sub 3, categoria C/6, classe 7, 47 MQ, Rendita € 87,38;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 301, sub 4 categoria A/3, classe 3, 1 VANO, Rendita € 43,38;

· **Indicazione del prezzo di stima:**

Per intero	€ 217.570,00
QUOTA DI ½	€ 108.785,00

GENERALITA' DEGLI INTESTATARI DEI BENI




INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.

Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman 126/A – Fraz. S. Angelo.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 227, sub 3 (graffato 228 sub 5), categoria C/1, classe 6, 64 MQ, Rendita € 809,80;


- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 301, sub 3, categoria C/1, classe 6, 13 MQ, Rendita € 164,49;

Trattasi di un negozio con due stanze e w.c. al piano terra con ingresso autonomo da sud ed est su area comune. Proprietà 

Comune di Santa Maria di Sala (VE), via Desman 126/A – Fraz. S. Angelo.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 227, sub 4 (graffato 228 sub 4), categoria A/3, classe 3, 9,5 VANI, Rendita € 412,13;

- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 228, sub 3, categoria C/6, classe 7, 47 MQ, Rendita € 87,38;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 301, sub 4 categoria A/3, classe 3, 1 VANO, Rendita € 43,38;

Trattasi di abitazione sviluppata al piano terra e primo con autorimessa su corpo pertinenziale e scoperto esclusivo a nord. 

Gli immobili sono ubicati lungo la via principale della frazione di S. Angelo nel Comune di Santa Maria di Sala (Ve), appartengono al medesimo fabbricato con destinazione mista commerciale/residenziale e ingressi fronteggianti su Via Desman.

L'immediato intorno, vede una prevalenza di edifici a destinazione mista di tipo isolato, e alcuni condomini nella zona sud.

I principali servizi sono ubicati al centro del paese a qualche decina di metri di distanza, mentre la fermata dei mezzi pubblici è dall'altro lato della strada.

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Santa Maria di Sala la zona ricade in zona residenziale di completamento B1 (I.F. 1,5 MC/MQ).

Dal punto di vista urbanistico il lotto (sedime) è saturo e non sono ammessi aumenti di volume se non con le norme nazionali sul contenimento dei consumi energetici.

STATO DI POSSESSO.

L'immobile con destinazione a negozio con due stanze e w.c. in via Desman 126/A) è in proprietà dell'esecutato [REDACTED]

L'abitazione al piano terra e primo con autorimessa su corpo pertinenziale ubicato in Comune di Santa Maria di Sala, Via Desman 126/B censito al foglio 6 mappale 227 sub 4 (graffato 228 sub 4) e foglio 6 mappale 301 sub 4, con garage censito al foglio 6 mappale 228 sub 3, di proprietà [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.

I beni facenti capo al civico 126/A di via Desman sono stati legittimati a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 3545D75 del 13/12/1975 a Nome [REDACTED] per ampliamento di fabbricato ad uso abitazione e negozi;

- Concessione Edilizia in variante n. 3545F79BIS del 05/02/1979 a nome [REDACTED] per variante al progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione e negozio;

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 12/02/1979 con il n° pratica 545, per ampliamento.

L'immobile è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi.

La relativa scheda planimetrica catastale individuata al Foglio 6, particella 227, sub 3 (graffata 228 sub 5) e Foglio 6, particella 301, sub 3, presentata in data 17/12/1985 presso l'Agenzia del Territorio di Venezia risulta conforme sia per destinazione d'uso, sia per rappresentazione.

Non si evidenziano pertanto spese per sanatoria edilizia o catastale relative al lotto n° 3.

I beni facenti capo al civico 126/B di via Desman sono stati legittimati a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 3545D75 del 13/12/1975 a Nome [REDACTED] per ampliamento di fabbricato ad uso abitazione e negozi;
- Concessione Edilizia in variante n. 3545F79BIS del 05/02/1979 a nome [REDACTED] per variante al progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione e negozio;
- Concessione in sanatoria ai sensi L. n. 47 del 28/02/1985 n° 6177 del 16/09/1997 per costruzione garage.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 12/02/1979 con il n° pratica 545, per ampliamento abitazione e negozio composta da n° 8 vani utili e 11 vani accessori (di cui il presente lotto è porzione), non comprende pertanto il garage in quanto oggetto di condono edilizio in epoca successiva.

Lo stato di fatto dell'immobile presenta alcune lievi difformità interne.

In particolare, al piano terra, è stata effettuata l'apertura di una porta di collegamento tra il locale deposito a nord-ovest e il locale attiguo non oggetto di pignoramento ma della stessa proprietà.

Sempre nello stesso locale è stato costruito un piccolo disimpegno antistante il bagno, con materiali prefabbricati non strutturali. Al piano primo si è riscontrata l'installazione di un serramento in alluminio sul pianerottolo del vano scala.

Esternamente la costruzione appare sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei disegni concessionati, così come il garage in corpo staccato edificato nell'angolo del cortile nord, anche se occorre precisare che i grafici depositati sono alquanto schematici come in uso all'epoca, pertanto tale giudizio viene dato con riserva in quanto non pienamente verificabile.

L'opera di maggiore evidenza all'esterno è la costruzione di un cancello pedonale e carraio in ferro con i relativi pilastri di sostegno in muratura, i quali non sono rappresentati in nessun elaborato grafico.

La scheda catastale dell'abitazione individuata al Foglio 6, particella 227, sub 4 (graffata 228 sub 4) e Foglio 6, particella 301, sub 4, presentata in data 17/12/1985 presso l'Agenzia del Territorio di Venezia risulta conforme per quanto riguarda destinazione d'uso, ma non conforme allo stato attuale in quanto non è presente la porta di collegamento con il locale confinante a ovest.

Anche in questo caso specifico non si ravvede la necessità di effettuare un aggiornamento catastale, in quanto, una volta ottenuto il relativo permesso in sanatoria per le opere edili la conformità catastale sarebbe ripristinata. Non influiscono nel calcolo dei vani l'installazione del serramento in alluminio e il piccolo disimpegno.

Le spese di sanatoria possono essere così valutate:

Totale spese per sanatoria (€ 1.000,00 + € 1.000,00 professionista) = circa € 2.000,00.

VINCOLI E SERVITU

Non risultano vincoli o servitù.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

Il bene oggetto di stima ubicato a S. Angelo nel Comune di Santa Maria di Sala (Ve) in via Desman al civico 126/A, è costituito da un negozio al piano terra con due accessi diretti su area esterna comune a sud e a est, fronte strada (Via Desman).

Il negozio ha una superficie netta di circa 75 mq suddivisi su due stanze e un piccolo w.c. di circa 1,56 mq, un'altezza interna di mt. 3,25 per un volume totale di circa mc 249.

Caratteristiche costruttive.

Al pari del lotto 2 l'immobile risulta costruito tra il 1975 e il 1978 con struttura mista di tipo tradizionale avente muratura in mattoni pieni da cm 26 con intonaco al civili interno ed esterno e rifinite a pittura. Da informazioni assunte sul posto i solai sono con tutta probabilità in laterocemento, con soprastante getto e massetti di finitura.

Confina a nord, sud ed est con pareti esterne, a ovest con vano scala e deposito di altra unità.

· Finiture.

Le finiture interne risultano di semplice fattura con serramenti interni in alluminio con vetrocamera, rivestimenti in marmo levigato.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'immobile sono curate ma alquanto datate e necessitano di interventi di miglioramento soprattutto climatico..

Consistenza.

Si determina la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ad interni e al 50% dei muri divisorii con altre unità. Pertanto risulta:

Negoziato ($11.40 \times 7.40 + 1.40 \times 1.30$) = Mq 86.18

Totale Superficie Commerciale arrotondata Mq 86.18

Il bene oggetto di stima ubicato a S. Angelo nel Comune di Santa Maria di Sala (Ve) in via Desman al civico 126/B, è costituito da una abitazione al piano terra e primo con garage su corpo pertinenziale e cortile esclusivo.

Non sono stati effettuati rilievi dettagliati interni, pertanto le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionati, previa verifica metrico-strumentale delle altezze interne e sostanziale a vista della distribuzione dei locali e delle forometrie interne ed esterne.

L'abitazione al piano terra è composta da: ingresso con vano scala di circa mq 12, deposito di circa mq 22 mq, deposito di circa 20 mq, bagno di circa 4,5 mq.

Al piano primo da disimpegno di circa 6,25 mq, corridoio di circa 7,25 mq, bagno di circa 5 mq, soggiorno di circa 28 mq, camera di circa 18,20 mq, camera di circa 18,10 mq, altro corridoio di circa 8,45 mq, cucina di circa 23,5 mq, angolo cottura di circa 7,10 mq, bagno di circa 7,58 mq, camera di circa 13,60 mq, ripostiglio di circa 1,75 mq, camera di circa 17,90 mq. Dalla cucina e dal soggiorno sul lato sud si accede ad un poggiolo di circa mq 28, mentre dalla camera con affaccio sul lato est si accede ad un poggiolo di circa mq 10.

L'altezza interna dei locali al piano terra è di mt. 3,25, mentre nel piano primo è di circa mt. 3,00. Nell'angolo nord-est del cortile esclusivo, a ridosso del confine di proprietà, è ubicato il manufatto ad uso garage, eseguito in pannelli prefabbricati di calcestruzzo e tetto ad una falda inclinata in lastre ondulate.

Il cortile di appartenenza esclusiva dell'immobile pignorato è completamente recintato, tranne nel confine tra il mappale 228 e il mappale 152 del foglio 6, in quanto appartenete alla stessa ditta.

L'ingresso è ubicato nel lato nord-est del mappale 228, attraverso ampio cancello carraio in ferro lavorato e pilastri laterali in muratura.

· Caratteristiche costruttive.

L'immobile risulta costruito tra il 1985 e il 1987 con muri perimetrali in mattoni pieni da cm 26 e intonaco al civile su due lati rifinite a pittura. Pareti divisorie interne in tramezze di laterizio intonacate e dipinte.

Il tetto è realizzato con tre falde inclinate con manto di copertura in tegole; grondaie e pluviali sono in lamiera preverniciata.

· Finiture.

Le finiture interne risultano essere di buona fattura anche se datate; con serramenti interni in alluminio con vetrocamera di basso spessore e tapparelle avvolgibili. I rivestimenti dei pavimenti sono in ceramica o clinker e in moquette nella zona notte del piano primo. Nei bagni i rivestimenti delle pareti sono a tutt'altezza.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'immobile sono curate ma alquanto datate e necessitano di interventi di miglioramento soprattutto climatico.

· Consistenza.

Dalle verifiche in loco e dalla documentazione in possesso si determina la consistenza complessiva nel seguente modo:

Totale Superficie Commerciale arrotondata Mq 295,00 (con superficie ragguagliata dell'autorimessa e degli accessori).

VALUTAZIONI

Bene oggetto di stima ubicato a S. Angelo nel Comune di Santa Maria di Sala (Ve) in via Desman al civico 126/A (negozio), della superficie arrotondata a mq 86,00 viene valutato in €/mq. 800,00.

Mq 86,00 x €/mq. 800,00 =	€ 68.800,00
A detrarre cancellazione formalità pregiudizievoli circa	- € 3.000,00
Detrazione per vendita in quote 35%	- € 24.080,00
Valore finale	€ 41.720,00
QUOTA DI ½	€ 20.860,00

Bene oggetto di stima ubicato a S. Angelo nel Comune di Santa Maria di Sala (Ve) in via Desman al civico 126/B (abitazione con autorimessa), della superficie arrotondata a mq 295,00 (con superficie ragguagliata dell'autorimessa). viene valutato in €/mq. 900,00.

Mq 295,00 x €/mq. 900,00 =	€ 265.500,00
A detrarre cancellazione formalità pregiudizievoli circa	- € 8.000,00
A detrarre spese per ripristini	- € 2.000,00
Detrazione per vendita in quote 30%	- € 79.650,00
Valore finale	€ 175.850,00
QUOTA DI ½	€ 87.925,00

Totale complessivo.

Valore finale	€ 217.570,00
QUOTA DI ½	€ 108.785,00

Venezia 12 ottobre 2021

arch. Attilio Dolmen

