

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 95/2020

socio accomandatario della società

Giudice Delegato Dott.ssa Silvia BIANCHI

Curatore Fallimentare Dott. Maurizio NARDON

Stima immobiliare

Si tratta della **quota di 1/3** di 4 appartamenti, 6 garage e 1 magazzino, facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Olinda", in Comune di Fossò (VE), Via Provinciale Sud n. 90, a circa 700 metri dal Municipio del paese.

Per una loro migliore individuazione di formano n. 7 lotti:

Lotto n. 1: appartamento al piano primo (Subalterno 25) e garage al piano terra (Subalterno 19);

Lotto n. 2: appartamento al piano secondo (Subalterno 28) e garage al piano terra (Subalterno 20);

Lotto n. 3: appartamento al piano terzo (Subalterno 32) e garage al piano terra (Subalterno 10);

Lotto n. 4: appartamento al piano terzo (Subalterno 30) e garage al piano terra (Subalterno 12);

Lotto n. 5: garage al piano terra (Subalterno 16);

Lotto n. 6: garage al piano terra (Subalterno 13);

Lotto n. 7: magazzino al piano terra (Subalterno 21).

10 Luglio 2023

Perito estimatore: Arch. Stefano Barbazza

Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P

Studio in: Gall. Progresso n. 5 – 30027 S. Donà di Piave (VE)

Telefono: 0421.332720

Cell: 348.4445072

Email: stefano.barbazza@virgilio.it

Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Indice degli argomenti

1.	GENERALITÀ DEL FALLITO	Pg	03
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg	03
3.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	Pg	04
4.	CONFINI.....	Pg	08
5.	REGOLARITÀ EDILIZIA / URBANISTICA.....	Pg	10
6.	STATO DI POSSESSO.....	Pg	13
7.	ATTI NOTARILI E SUCCESSIONI	Pg	16
8.	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Pg	17
9.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	Pg	18
10.	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	Pg	25
11.	CRITERI DI STIMA.....	Pg	28
12.	GIUDIZIO DI STIMA	Pg	32

PREMESSA

- In data 14/01/2022 il Dott. Maurizio Nardon, curatore del fallimento, comunicava al G.D. Dott.ssa Silvia Bianchi di aver affidato l'incarico per la valutazione di stima dei beni immobili di proprietà del Signor ██████████, quale socio accomandatario della società ██████████, all'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.

- In data 17/01/2022 l'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Bianchi prendeva atto.

- In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito l'accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Fossò; ha richiesto le visure presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali - Servizi di Pubblicità Immobiliare e ha compiuto sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili in oggetto.

- In base agli accertamenti realizzati, il Consulente ha redatto la presente relazione.

1) Generalità del fallito

* [REDACTED]

2) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Si tratta della **quota di 1/3** della piena proprietà di:

- **quattro appartamenti**, uno al piano primo, uno al piano secondo e due al piano terzo;
- **sei garage** al piano terra;
- **un magazzino** al piano terra;

facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Olinda" di quattro piani fuori terra, di complessivi nove appartamenti, undici garage e un magazzino, in Comune di Fossò, Via Provinciale Sud n. 90, in posizione centrale a circa 700 metri dal Municipio del paese.

In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 588 sul quale insiste l'edificio condominiale cui appartengono le unità immobiliari da stimare.

Per le caratteristiche funzionali degli immobili e per la loro configurazione catastale, si formano sette lotti così individuati:

Lotto n. 1: appartamento al piano primo (Subalterno 25) e garage al piano terra (Subalterno 19). In allegato **A3** si riporta l'elaborato planimetrico con indicate le due unità immobiliari che formano il Lotto n. 1.

Lotto n. 2: appartamento al piano secondo (Subalterno 28) e garage al piano terra (Subalterno 20). In allegato **A4** si riporta l'elaborato planimetrico con indicate le due unità immobiliari che formano il Lotto n. 2.

Lotto n. 3: appartamento al piano terzo (Subalterno 32) e garage al piano terra (Subalterno 10). In allegato **A5** si riporta l'elaborato planimetrico con indicate le due unità immobiliari che formano il Lotto n. 3.

Lotto n. 4: appartamento al piano terzo (Subalterno 30) e garage al piano terra (Subalterno 12). In allegato **A6** si riporta l'elaborato planimetrico con indicate le due unità immobiliari che formano il Lotto n. 4.

Lotto n. 5: garage al piano terra (Subalterno 16). In allegato **A7** si riporta l'elaborato planimetrico con indicata l'unità immobiliare che forma il Lotto n. 5.

Lotto n. 6: garage al piano terra (Subalterno 13). In allegato **A8** si riporta l'elaborato planimetrico con indicata l'unità immobiliare che forma il Lotto n. 6.

Lotto n. 7: magazzino al piano terra (Subalterno 21). In allegato **A9** si riporta l'elaborato planimetrico con indicata l'unità immobiliare che forma il Lotto n. 7.

3) Identificazione catastale dei beni

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

Lotto n. 1

Intestati

██████████ – Proprietà 1/3

██████████ – Proprietà 1/3

██████████ – Proprietà 1/3

Catasto Fabbricati – Comune di Fossò (Codice: D748) – Via Provinciale Sud n. 90 –

➤ **Foglio 4 – Mappale 588 –**

* **Subalterno 25, Categoria A/3** (appartamento), Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 93 mq, Piano 1, Interno B, Rendita Catastale euro 175,60; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 08/07/2005 prot. n. VE0155277;

* **Subalterno 19, Categoria C/6** (garage), Classe 6, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 22 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 20,61; in allegato **B3** si riporta la visura catastale e in allegato **B4** la planimetria catastale del 04/10/1973;

Lotto n. 2

Intestati

██████████ – Proprietà 1/3

██████████ – Proprietà 1/3

██████████ – Proprietà 1/3

Catasto Fabbricati – Comune di Fossò (Codice: D748) – Via Provinciale Sud n. 90 –

➤ **Foglio 4 – Mappale 588 –**

* **Subalterno 28, Categoria A/3** (appartamento), Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 93 mq, Piano 2, Interno E, Rendita Catastale euro 175,60; in allegato **B5** si riporta la visura catastale e in allegato **B6** la planimetria catastale del 08/07/2005 prot. n. VE0155277;

* **Subalterno 20, Categoria C/6** (garage), Classe 6, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 24 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 20,61; in allegato **B7** si riporta la visura catastale e in allegato **B8** la planimetria catastale del 04/10/1973;

Lotto n. 3

Intestati

██████████ – Proprietà 1/3

██████████ – Proprietà 1/3

██████████ – Proprietà 1/3

Catasto Fabbricati – Comune di Fossò (Codice: D748) – Via Provinciale Sud n. 90 –

➤ **Foglio 4 – Mappale 588 –**

* **Subalterno 32, Categoria A/3** (appartamento), Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 101 mq, Piano 3, Interno I, Rendita Catastale euro 175,60; in allegato **B9** si riporta la visura catastale e in allegato **B10** la planimetria catastale del 08/07/2005 prot. n. VE0155277;

* **Subalterno 10, Categoria C/6** (garage), Classe 6, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 24 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 21,69; in allegato **B11** si riporta la visura catastale e in allegato **B12** la planimetria catastale del 04/10/1973;

Lotto n. 4

Intestati

██████████ – *Proprietà 1/3*

██████████ – *Proprietà 1/3*

██████████ – *Proprietà 1/3*

Catasto Fabbricati – Comune di Fossò (Codice: D748) – Via Provinciale Sud n. 90 –

➤ **Foglio 4 – Mappale 588 –**

* **Subalterno 30, Categoria A/3** (appartamento), Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 106 mq, Piano 3, Interno G, Rendita Catastale euro 193,15; in allegato **B13** si riporta la visura catastale e in allegato **B14** la planimetria catastale del 08/07/2005 prot. n. VE0155277;

* **Subalterno 12, Categoria C/6** (garage), Classe 6, Consistenza 29 mq, Superficie Catastale 32 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 31,45; in allegato **B15** si riporta la visura catastale e in allegato **B16** la planimetria catastale del 04/10/1973;

Lotto n. 5

Intestati

██████████ – *Proprietà 1/3*

██████████ – *Proprietà 1/3*

██████████ – *Proprietà 1/3*

Catasto Fabbricati – Comune di Fossò (Codice: D748) – Via Provinciale Sud

➤ **Foglio 4 – Mappale 588 –**

* **Subalterno 16, Categoria C/6** (garage), Classe 6, Consistenza 24 mq, Superficie Catastale 28 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 26,03; in allegato **B17** si riporta la visura catastale e in allegato **B18** la planimetria catastale del 04/10/1973;

Lotto n. 6

Intestati

██████████ – *Proprietà 1/3*

██████████ – *Proprietà 1/3*

██████████ – *Proprietà 1/3*

Catasto Fabbricati – Comune di Fossò (Codice: D748) – Via Provinciale Sud

➤ **Foglio 4 – Mappale 588 –**

* **Subalterno 13, Categoria C/6** (garage), Classe 6, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 16 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 14,10; in allegato **B19** si riporta la visura catastale e in allegato **B20** la planimetria catastale del 04/10/1973;

Lotto n. 7

Intestati

██████████ *Proprietà 1/3*

██████████ – *Proprietà 1/3*

██████████ *Proprietà 1/3*

Catasto Fabbricati – Comune di Fossò (Codice: D748) – Via Provinciale Sud

n. 90 -

➤ **Foglio 4 – Mappale 588 –**

* **Subalterno 21, Categoria C/2** (magazzino), Classe 9, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 18 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 17,82; in allegato **B21** si riporta la visura catastale e in allegato **B22** la planimetria catastale del 08/07/2005 prot. n. VE0155277.

* * *

Si precisa che alle suddette unità immobiliari competono i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

→ Subalterno 22: scoperto, comune ai Subalterni 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-24-25-26-27-28-29-30-31-32;

→ Subalterno 23: portico - vano scala – contatori, comune ai Subalterni 24-25-26-27-28-29-30-31-32;

in allegato **B23** si riporta l'elaborato planimetrico completo dell'elenco subalterni, datato 08/07/2005 prot. n. VE0155277.

Al Catasto Terreni il Mappale 588, sul quale insiste l'edificio condominiale cui appartengono le unità immobiliari in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.197, si veda in allegato **B24** la visura catastale.

4) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale e all'elaborato planimetrico, le unità immobiliari confinano come segue:

Lotto n. 1

Appartamento (P. 1°) – Subalterno 25 confina:

- a Nord con appartamento Sub. 24;
- a Est con distacco su scoperto comune Sub. 22;
- a Sud con distacco su scoperto comune Sub. 22;
- a Ovest con appartamento Sub. 26 e vano scala condominiale Sub. 23.

Garage (P.T.) – Subalterno 19 confina:

- a Nord con portico e atrio condominiale Sub. 23;
- a Est con garage Sub. 20;
- a Sud con scoperto comune Sub. 22;
- a Ovest con magazzino Sub. 21 e locale contatori;

Lotto n. 2

Appartamento (P. 2°) – Subalterno 28 confina:

- a Nord con appartamento Sub. 27;

- a Est con distacco su scoperto comune Sub. 22;
- a Sud con distacco su scoperto comune Sub. 22;
- a Ovest con appartamento Sub. 29 e vano scala condominiale Sub. 23.

Garage (P.T.) – Subalterno 20 confina:

- a Nord con atrio condominiale Sub. 23;
- a Est con scoperto comune Sub. 22;
- a Sud con scoperto comune Sub. 22;
- a Ovest con garage Sub. 19;

Lotto n. 3

Appartamento (P. 3°) – Subalterno 32 confina:

- a Nord con vano scale condominiale Sub. 23 e appartamento Sub. 30;
- a Est con appartamento Sub. 31 e vano scala condominiale Sub. 23;
- a Sud con distacco su scoperto comune Sub. 22;
- a Ovest con distacco su scoperto comune Sub. 22.

Garage (P.T.) – Subalterno 10 confina:

- a Nord con scoperto comune Sub. 22;
- a Est con scoperto comune Sub. 22;
- a Sud con atrio condominiale Sub. 23;
- a Ovest con garage Sub. 11;

Lotto n. 4

Appartamento (P. 3°) – Subalterno 30 confina:

- a Nord con distacco su scoperto comune Sub. 22;
- a Est con appartamento Sub. 31 e distacco su scoperto comune Sub. 22;
- a Sud con appartamento Sub. 31, vano scale condominiale Sub. 23 e appartamento Sub. 32
- a Ovest con distacco su scoperto comune Sub. 22;

Garage (P.T.) – Subalterno 12 confina:

- a Nord con scoperto comune Sub. 22;
- a Est con garage Sub. 11.

- a Sud con atrio condominiale Sub. 23;
- a Ovest con garage Sub. 13 e Sub. 15;

Lotto n. 5

Garage (P.T.) – Subalterno 16 confina:

- a Nord con garage Sub. 15;
- a Est con vano scala comune Sub. 23;
- a Sud con garage Sub. 17;
- a Ovest con scoperto comune Sub. 22.

Lotto n. 6

Garage (P.T.) – Subalterno 13 confina:

- a Nord con scoperto comune Sub. 22;
- a Est con garage Sub. 12;
- a Sud con garage Sub. 15;
- a Ovest con scoperto comune Sub. 14;

Lotto n. 7

Magazzino (P.T.) – Subalterno 21 confina:

- a Nord con locale contatori condominiale;
- a Est con garage Sub. 19;
- a Sud con scoperto comune Sub. 22;
- a Ovest con garage Sub. 18 e Sub. 17.

5) Regolarità edilizia / Destinazione urbanistica

Regolarità Edilizia

Lotti n. 1 – n. 2 – n. 3 – n. 4 – n. 5 – n. 6 e n. 7

Il fabbricato condominiale è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 07/08/1972, si veda allegato C1;
- 2) Licenza di Abitabilità rilasciata in data 17/03/1974 pratica n. 33/72, si veda allegato C2;
- 3) Lavori di manutenzione straordinaria del 07/10/1988 protocollo n. 4766 per

- opere interne di adeguamento locale Centrale Termica, si veda allegato **C3**;
- 4) Dichiarazione di Inizio Attività del 17/09/2002 prot. n. 8612 per installazione di impianti termici autonomi su ogni appartamento, si veda allegato **C4**;
- 5) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 80 rilasciato in data 14/07/2005, protocolli nn. 12661 – 12663 – 12664, pratiche nn. 2004/C/300, 2004/C/301 e 2004/C/302, si veda allegato **C5**;
- 6) Dichiarazione di Inizio Attività dell'11/04/2008 prot. n. 4107 per realizzazione di recinzione, si veda allegato **C6**.

Conformità Edilizia e Catastale

Lotto n. 1

Appartamento (Subalterno 25) e Garage (Subalterno 19)

In sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che lo stato dei luoghi corrisponde alle autorizzazioni edilizie, pertanto sussiste la conformità edilizia e catastale degli immobili.

Lotto n. 2

Appartamento (Subalterno 28) e Garage (Subalterno 20)

In sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che lo stato dei luoghi corrisponde alle autorizzazioni edilizie, pertanto sussiste la conformità edilizia e catastale degli immobili.

Lotto n. 3

Appartamento (Subalterno 32)

In sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che lo stato dei luoghi corrisponde alle autorizzazioni edilizie, pertanto sussiste la conformità edilizia e catastale dell'immobile.

Garage (Subalterno 10)

La planimetria catastale **non risulta conforme** rispetto allo stato dei luoghi in quanto non è stato riportato un pilastro delle dimensioni di cm 42 x 32 presente nella parete esterna del garage, lato Est.

Lotto n. 4*Appartamento (Subalterno 30) e Garage (Subalterno 12)*

In sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che lo stato dei luoghi corrisponde alle autorizzazioni edilizie, pertanto sussiste la conformità edilizia e catastale degli immobili.

Lotto n. 5*Garage (Subalterno 16)*

In sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che la planimetria catastale **non risulta conforme** allo stato dei luoghi in quanto è stata realizzata una parete divisoria in pannelli di legno nel vano garage. Si quantifica un costo di euro 500,00 (cinquecento/00) per la demolizione e lo smaltimento del materiale di risulta, che sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Lotto n. 6*Garage (Subalterno 13)*

In sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che lo stato dei luoghi corrisponde alle autorizzazioni edilizie, pertanto sussiste la conformità edilizia e catastale dell'immobile.

Lotto n. 7*Magazzino (Subalterno 21)*

In sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che lo stato dei luoghi corrisponde alle autorizzazioni edilizie, pertanto sussiste la conformità edilizia e catastale dell'immobile.

* * *

Per le cessioni degli immobili da procedura fallimentare, se dovessero necessitare le Certificazioni Energetiche (A.P.E.), i costi saranno a carico degli aggiudicatari.

Destinazione Urbanistica**Lotti n. 1 – n. 2 – n. 3 – n. 4 – n. 5 – n. 6 e n. 7**

Il fabbricato condominiale è classificato dalla strumentazione urbanistica vigente in Zona Omogenea "C1" nella quale sono previsti, oltre agli interventi

dell'edilizia esistente, di cui agli art. 19 – 20 delle Norme Tecniche Operative, (N.T.O.) anche gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle norme e disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. L'ambito in oggetto è normato dall'Art. 52 delle N.T.O.

In allegato **D1** si riporta lo stralcio della mappa del Piano degli Interventi e l'Art. 52 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

6) Stato di possesso

L'amministratore condominiale è il

il quale riferisce che:

- l'utenza dell'acqua è condominiale;
- la pulizia delle scale, dell'ingresso e dell'esterno è gestita dai condomini;
- le quote millesimali sono le seguenti:

Lotto n. 1, appartamento (Subalterno 25) millesimi 94,78 e garage (Subalterno 19) millesimi 11,62;

Lotto n. 2, appartamento (Subalterno 28) millesimi 91,82 e garage (Subalterno 20) millesimi 11,81;

Lotto n. 3, appartamento (Subalterno 32) millesimi 99,93 e garage (Subalterno 10) millesimi 11,18;

Lotto n. 4, appartamento (Subalterno 30) millesimi 92,50 e garage (Subalterno 12) millesimi 13,79;

Lotto n. 5, garage (Subalterno 16) millesimi 10,78;

Lotto n. 6, garage (Subalterno 13) millesimi 5,98;

Lotto n. 7, magazzino (Subalterno 21) millesimi 9,88.

* * *

Lotto n. 1

L'appartamento e il garage risultano liberi da persone e non sussistono contratti di affitto.

Si segnala che nell'appartamento risultano presenti vecchi arredi e suppellettili da smaltire; il water è stato rimosso; il garage è occupato, senza titolo, dalla

Lotto n. 2

L'appartamento e il garage risultano occupati con "Contratto di locazione per immobile ad uso abitazione" stipulato in data 01/06/2016 tra i Signori (locatori):

- [REDACTED]
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];

e la Signora [REDACTED] (conduttore) nata a [REDACTED] -

[REDACTED],
registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Venezia 1 in data 14/06/2016 con n. 2225 serie 3T, si veda in allegato **E1** la copia del documento.

Nel sopra citato contratto viene riportato quanto segue:

- * la locazione avrà la durata di anni 4 con inizio dal 01/06/2016 e termine al al 31/05/2020;
- * il prezzo della locazione è stabilito in euro 5.100,00 annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 425,00 entro il giorno 10 di ogni mese;
- * le parti convengono che dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone sia aggiornato nella misura più favorevole al locatore.

Lo scrivente precisa che, dall'indagine effettuata, questo contratto risulta rinvenuto anche presso l'Agenzia delle Entrate ed è stato prorogato al 31/05/2024, si veda allegato **E2**.

Lotto n. 3

L'appartamento e il garage risultano liberi da persone e non sussistono contratti di affitto.

Lotto n. 4

L'appartamento e il garage risultano occupati con "Contratto di locazione ad uso abitazione ai sensi della Legge 09/12/1998 n. 431" stipulato in data 01/09/2001 tra il Signor (locatore):

- [REDACTED]
[REDACTED]

e il Signor [REDACTED] (conduttore) [REDACTED] –
codice fiscale [REDACTED]

registrato a Venezia 2 in data 18/09/2001 al n. 8122 serie 3 Privati, si veda in allegato **E3** la copia del documento, fornito dall'amministratore di condominio.

Nel sopra citato contratto viene riportato quanto segue:

- * la durata della locazione è pattuita in anni 4 dal 01/09/2001 al 31/08/2005;
- * il prezzo della locazione è stabilito in lire 8.400.000 annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di lire 700.000 entro il giorno 10 di ogni mese;
- * il canone inizialmente pattuito verrà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura più favorevole al locatore.

In data 01/10/2021 è stata sottoscritta una "cessione contratto di locazione" tra i Signori:

- [REDACTED]

[REDACTED] – codice fiscale [REDACTED], cedente;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], cessionario;

- [REDACTED], locatari;

con il quale la Signora [REDACTED] ha ceduto il contratto di locazione ad uso abitativo – stipulato in data 01/09/2001 e registrato a Venezia in data 18/09/2001 al n. 8122 serie 3, al Signor [REDACTED] si veda in allegato **E3** il

documento fornito dall'amministratore di condominio.

Nella sopra riportata "cessione", viene indicato quanto segue:

- * la cessione del contratto avrà decorrenza dalla data del 01/10/2021;
- * le spese inerenti e conseguenti alla presente scrittura privata sono a carico del cedente;
- * la presente scrittura avrà pieno effetto per le parti contraenti ad eventuali eredi e successori.

Si segnala che la "cessione" non è stata registrata presso l'ufficio competente e che, dall'indagine effettuata, il contratto del 2001 non è stato rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate.

Lotto n. 5

Il garage risulta libero e non sussistono contratti di affitto.

Si segnala che all'intero si trova una bicicletta.

Lotto n. 6

Il garage risulta libero e non sussistono contratti di affitto.

Lotto n. 7

Il magazzino risulta libero e non sussistono contratti di affitto.

Si segnala che all'interno sono conservati vecchi mobili e suppellettili da smaltire.

7) Atti notarili e successioni

Gli immobili, di cui ai Lotti n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 e 7, sono pervenuti al Signor [REDACTED], per la quota di 1/3, in seguito a:

* Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] e deceduta [REDACTED], Atto Amministrativo datato [REDACTED]

* Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

[REDACTED], Atto Amministrativo datato [REDACTED]

dell'Ufficio di [REDACTED]

* * *

Lo scrivente ritiene utile che la procedura fallimentare acquisisca una Relazione Notarile e segnala che, prima dell'eventuale cessione dei beni, dovrà essere eseguita l'accettazione tacita di eredità.

8) Formalità pregiudizievoli

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di **Venezia** – Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha potuto riscontrare quanto segue (in allegato **L1** si riportano gli elenchi sintetici richiesti con l'ausilio dei dati catastali e del nominativo):

Lotti n. 1 – n. 2 – n. 3 – n. 4 – n. 5 – n. 6 – n. 7

ISCRIZIONI

- In data **26/08/2016** ai nn. **R.G. 27906** e **R.P. 4962** – **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione**, derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo, per la complessiva somma di euro 410.895,92 (Capitale euro 205.447,96), Atto datato 23/08/2016 rep. n. 978/11916 dell'Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A. – codice fiscale 13756881002 – con sede a Roma (RM) – domicilio eletto in Via Torino 180 a Venezia, contro [REDACTED], relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/9 della piena proprietà. In allegato **L2** si riporta la Nota di Trascrizione.

- In data **26/08/2016** ai nn. **R.G. 27907** e **R.P. 4963** - **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione**, derivante da Ruolo, per la complessiva somma di euro 206.765,02 (Capitale euro 103.382,51), Atto datato 23/08/2016 rep. n. 977/11916 dell'Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., a favore di EQUITALIA

SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A. – codice fiscale 13756881002 – con sede a Roma (RM) – domicilio eletto in Via Torino 180 a Venezia, contro [REDACTED], relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/9 della piena proprietà. In allegato L3 si riporta la Nota di Trascrizione.

TRASCRIZIONI

- In data 20/04/2021 ai nn. R.G. 13306 e R.P. 9599 - Sentenza Dichiarativa di Fallimento, Atto Giudiziario datato 23/12/2020 rep. n. 101/2020 del Tribunale di Venezia, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/9 della piena proprietà, si veda in allegato L4 la Nota di Trascrizione.

* * *

Riguardo le ispezioni sopra riportate, lo scrivente ritiene utile l'acquisizione di una Relazione Notarile.

Si precisa che le spese e gli onorari per le cancellazioni o restrizioni delle formalità pregiudizievoli dovranno essere corrisposti dagli aggiudicatari.

9) Descrizione degli immobili

Si tratta della quota di 1/3 di quattro appartamenti con relative autorimesse facenti parte di un edificio residenziale di complessivi nove appartamenti, undici garage e un magazzino, tutti dotati di area scoperta condominiale, in Comune di Fossò, Via Provinciale Sud n. 90, a circa 700 metri dal Municipio del paese. L'edificio condominiale è stato costruito nel 1972 con struttura portante costituita da:

- fondazioni continue e plinti in calcestruzzo armato;
- bimattoni e mattoni per parte della struttura in elevazione;
- pilastri e travi in cemento armato;
- solai e soffitti in latero-cemento;
- poggioli e scale in cemento armato;
- copertura a quattro falde dotata di ampia superficie finestrata per

illuminazione e aerazione del vano scala;

- manto di copertura in tegole di cemento;

si veda il certificato di collaudo in allegato **C2.1**.

Il complesso edilizio si affaccia su Via Provinciale Sud, angolo con Via Pereri, importante strada ad alto scorrimento che collega il centro di Fossò con Dolo e l'autostrada. La zona urbanistica è caratterizzata da edifici a più piani di altezza (condomini) con destinazione prevalentemente residenziale e commerciale.

Complessivamente si può definire buona la posizione degli immobili, in considerazione della loro specifica destinazione d'uso e della collocazione, che li rende facilmente raggiungibili e dotati di buona visibilità, essendo ubicati sul fronte strada di Via Provinciale Sud, dotata di doppio senso di marcia e con possibilità di parcheggio lungo la carreggiata.

Nello specifico gli immobili hanno le seguenti consistenze:

- **Lotto n. 1**

Appartamento (H=2,80)

L'appartamento al Piano Primo, identificato catastalmente con il Subalterno 25, ha la seguente Superficie Netta di Pavimento (**S.N.P.**):

- Ingresso	mq	7,41
- Soggiorno	mq	21,20
- Cucina	mq	10,80
- Camera	mq	12,00
- Camera	mq	16,00
- Corridoio	mq	5,75
- Bagno	<u>mq</u>	<u>5,75</u>

Totale S.N.P. mq 78,91

La **S.N.P.** arrotondata è di **mq 79,00**

La Superficie Lorda di Pavimento (**S.L.P.**) risulta:

$$m (14,40 \times 6,50) - m (0,75 \times 3,95) = mq 90,64$$

La **S.L.P.** arrotondata è di **mq 91,00**

L'appartamento è dotato di un poggiolo di mq 6,15

Garage (H=2,20)

Il garage di pertinenza all'appartamento è catastalmente identificato con il Subalterno 19 e ha la seguente Superficie Netta di Pavimento (**S.N.P.**): **mq 20,06**

La **S.L.P.** arrotondata è di **mq 22**

• Lotto n. 2

Appartamento (H=2,80)

L'appartamento al Piano Secondo, identificato catastalmente con il Subalterno 28, ha la seguente Superficie Netta di Pavimento (**S.N.P.**):

- Ingresso	mq 7,41
- Soggiorno	mq 21,20
- Cucina	mq 10,80
- Camera	mq 12,00
- Camera	mq 16,00
- Corridoio	mq 5,75
- Bagno	<u>mq 5,75</u>
<u>Totale S.N.P.</u>	<u>mq 78,91</u>

La **S.N.P.** arrotondata è di **mq 79,00**

La Superficie Lorda di Pavimento (**S.L.P.**) risulta:

$$m (14,40 \times 6,50) - m (0,75 \times 3,95) = mq 90,64$$

La **S.L.P.** arrotondata è di **mq 91,00**

L'appartamento è dotato di un poggiolo di mq 6,15

Garage (H=2,20)

Il garage di pertinenza all'appartamento è catastalmente identificato con il Subalterno 20 e ha la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.): **mq 20,40**
La **S.L.P.** arrotondata è di **mq 24**

- **Lotto n. 3**

Appartamento (H=2,80)

L'appartamento al Piano Terzo, identificato catastalmente con il Subalterno 32, ha la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.):

- Ingresso	mq 14,38
- Soggiorno	mq 21,00
- Cucina	mq 10,80
- Camera	mq 16,00
- Corridoio	mq 3,51
- Bagno	mq 5,56
- Camera	<u>mq 14,80</u>
<u>Totale S.N.P.</u>	<u>mq 86,47</u>

La **S.N.P.** arrotondata è di **mq 87,00**

La Superficie Lorda di Pavimento (**S.L.P.**) risulta:

$$m (10,50 \times 11,30) - m (4,00 \times 4,00) - m (0,75 \times 3,70) = \text{mq } 99,88$$

La **S.L.P.** arrotondata è di **mq 100,00**

L'appartamento è dotato di un poggiolo di mq 6,15

Garage (H=2,20)

Il garage di pertinenza all'appartamento è catastalmente identificato con il Subalterno 10 e ha la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.): **mq 21,45**
La **S.L.P.** arrotondata è di **mq 24**

• **Lotto n. 4**

Appartamento (H=2,80)

L'appartamento al Piano Terzo, identificato catastalmente con il Subalterno 30, ha la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.):

- Ingresso	mq	8,72
- Soggiorno	mq	21,47
- Cucina	mq	10,73
- Ripostiglio	mq	4,50
- Bagno	mq	5,66
- Camera	mq	16,20
- Corridoio	mq	4,04
- Camera	<u>mq</u>	<u>15,75</u>
<u>Totale S.N.P.</u>	<u>mq</u>	<u>87,07</u>

La **S.N.P.** arrotondata è di **mq 87,00**

La Superficie Lorda di Pavimento (**S.L.P.**) risulta:

$$\text{mq } (7,55 \times 10,50) - (0,75 \times 2,80) + (6,50 \times 4,40) - (0,75 \times 3,95) = \text{mq } 102,81$$

La **S.L.P.** arrotondata è di **mq 103,00**

L'appartamento è dotato di due poggioli di mq 4,55 + mq 6,43 = mq 10,98

Garage (H=2,20)

Il garage di pertinenza all'appartamento è catastalmente identificato con il Subalterno 12 e ha la seguente Superficie Netta di Pavimento (**S.N.P.**): **mq 26,46**

La **S.L.P.** arrotondata è di **mq 31,00**

- **Lotto n. 5**

Garage (H=2,20)

Si tratta di un garage catastalmente identificato con il Subalterno 16 avente la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.): mq 19,67

La **S.N.P.** arrotondata è di **mq 20,00**

La **S.L.P.** arrotondata è di **mq 21,00**

- **Lotto n. 6**

Garage (H=2,20)

Si tratta di un garage catastalmente identificato con il Subalterno 13 avente la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.): mq 11,48

La **S.N.P.** arrotondata è di **mq 11,50**

La **S.L.P.** arrotondata è di **mq 14,00**

- **Lotto n. 7**

Magazzino (H=2,20)

Si tratta di un magazzino catastalmente identificato con il Subalterno 21 avente la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.): mq 15,36

La **S.N.P.** arrotondata è di **mq 15,00**

La **S.L.P.** arrotondata è di **mq 18,00**

Finiture interne Appartamenti

Il fabbricato condominiale è stato costruito nel 1972 e tutti gli appartamenti conservano ancora le medesime finiture in quanto non sono mai stati oggetto di ristrutturazione / manutenzioni straordinarie; di seguito si riporta un elenco delle finiture interne:

Parti comuni condominiali:

_Accesso pedonale ● cancelletto in metallo con serratura elettrica

_Accesso carraio ● cancello scorrevole con motorizzazione

- Citofono
 - presente
- _ Giardino
 - ampia superficie a verde con alberi ad alto fusto
- _ Marciapiedi
 - con piastre in cemento con ghiaino lavato
- _ Recinzioni
 - Zoccolo in cemento e ringhiera in metallo (e parte in rete)
- _ Aree scoperte
 - parzialmente pavimentate con cemento e ghiaino lavato
- _ Ingresso/Atrio
 - pavimento in marmo e ingresso con porta in alluminio
- _ Scale
 - in cemento con gradini in marmo bianco tipo botticino
- _ Ringhiere
 - in metallo verniciato con corrimano in legno
- _ Ascensore
 - non presente (possibile installazione nel vano scale)
- _ Locale contatori
 - attualmente adibito ad autoclave acqua

Appartamenti:

- _ Porta Ingresso
 - in legno con serratura a mandata singola (no blindata)
- _ Pavimenti
 - in piastrelle con decorazioni stile anni '70
- _ Serramenti
 - in legno con vetro monolitico
- _ Tapparelle
 - in p.v.c.
- _ Cassonetti
 - in legno
- _ Porte interne
 - in legno tamburato e impiallacciato
- _ Bagno
 - con sanitari in porcellana, pavim. e rivest. in piastrelle
- _ Riscaldamento
 - caldaia a gas con termosifoni (impianto autonomo)
- _ Impianto elettrico
 - tubi sottotraccia corpi illuminanti a soffitto
- _ Impianto idrico
 - alimentazione diretta da rete comunale
- _ Impianto fognario
 - presente, funzionalità da verificare
- _ Pareti esterne
 - graffiato colore rosso
- _ Copertura
 - a falde con manto in tegole di cemento
- _ Grondaie
 - in metallo, pluviali collegati alla fognatura pubblica

Garage:

- _ Portone
 - basculante, in ferro verniciato, apertura manuale
- _ Pavimenti
 - in piastrelle
- _ Pareti e soffitti
 - intonacati e tinteggiati al civile

Stato di manutenzione e conservazione – appartamenti

Gli appartamenti oggetto della presente stima hanno le seguenti caratteristiche:

Lotto n. 1

L'appartamento al Piano Primo (Subalterno 25) è libero, si trova in scadenti condizioni di manutenzione e di conservazione. Si segnala che la caldaia non è funzionante e il water del bagno è stato divelto.

Lotto n. 2

L'appartamento al Piano Secondo (Subalterno 28) è occupato, si trova in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

Lotto n. 3

L'appartamento al Piano Terzo (Subalterno 32) è libero, si trova in scadenti condizioni di manutenzione e di conservazione. Si segnala che la caldaia non è funzionante. Le pareti e alcuni soffitti presentano macchie di infiltrazioni meteoriche e distacco della pittura.

Lotto n. 4

L'appartamento al Piano Terzo (Subalterno 30) è occupato, si trova in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

* * *

A miglior chiarimento di quanto sin qui descritto si rinvia alla documentazione fotografica in allegato **M1**.

10) Consistenza degli immobili

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono gli immobili. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per il calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% di quelle interne ed esterne. La superficie

commerciale è stata calcolata sulla base della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Fossò e verificata con misurazioni a campione in sito. Le superfici lorde degli immobili sono le seguenti:

Lotto n. 1 - Subalterno25 (appartamento) – Subalterno 19 (garage)

Superficie Commerciale Vendibile – Appartamento e Garage

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale Appartamen. Piano 1°	Superficie Lorda	0	91,00	1,00	91,00	€ 00,00
Appartamen. Terrazza Piano 1°	Superficie di pavimento	0	6,15	0,35	2,15	€ 00,00
Garage Piano Terra	Superficie Lorda	0	22,00	0,40	8,80	€ 00,00
			119,15		101,95	

Complessivamente la superficie vendibile arrotondata è di circa **mq 102**.

Lotto n. 2 - Subalterno 28 (appartamento) – Subalterno 20 (garage)

Superficie Commerciale Vendibile – Appartamento e Garage

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale Appartamen. Piano 2°	Superficie Lorda	0	91,00	1,00	91,00	€ 00,00
Appartamen. Terrazza Piano 2°	Superficie di pavimento	0	6,15	0,35	2,15	€ 00,00
Garage Piano Terra	Superficie Lorda	0	24,00	0,40	9,60	€ 00,00
			121,15		102,75	

Complessivamente la superficie vendibile arrotondata è di circa **mq 103**.

Lotto n. 3 - Subalterno 32 (appartamento) – Subalterno 10 (garage)
Superficie Commerciale Vendibile – Appartamento e Garage

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale Appartamen. Piano 3°	Superficie Lorda	0	100,00	1,00	100,00	€ 00,00
Appartamen. Terrazza Piano 3°	Superficie di pavimento	0	6,15	0,35	2,15	€ 00,00
Garage Piano Terra	Superficie Lorda	0	24,00	0,40	9,60	€ 00,00
			130,15		111,75	

Complessivamente la superficie vendibile arrotondata è di circa **mq 112**.

Lotto n. 4 - Subalterno 30 (appartamento) – Subalterno 12 (garage)
Superficie Commerciale Vendibile – Appartamento e Garage

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale Appartamen. Piano 3°	Superficie Lorda	0	103,00	1,00	103,00	€ 00,00
Appartamen. Terrazza Piano 3°	Superficie di pavimento	0	10,98	0,35	3,84	€ 00,00
Garage Piano Terra	Superficie Lorda	0	31,00	0,40	12,40	€ 00,00
			144,98		119,24	

Complessivamente la superficie vendibile arrotondata è di circa **mq 119**.

Lotto n. 5 - Subalterno 16 (garage)
Superficie Commerciale Vendibile – Garage

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage Piano Terra	Superficie Lorda	0	21,00	1,00	21,00	€ 00,00
			21,00		21,00	

Complessivamente la superficie vendibile arrotondata è di circa **mq 21**.

Lotto n. 6 - Subalterno 13 (garage)**Superficie Commerciale Vendibile – Garage**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage Piano Terra	Superficie Lorda	0	14,00	1,00	14,00	€ 00,00
			14,00		14,00	

Complessivamente la superficie vendibile arrotondata è di circa **mq 14**.

Lotto n. 7 - Subalterno 21 (magazzino)**Superficie Commerciale Vendibile – Magazzino**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino Piano Terra	Superficie Lorda	0	18,00	1,00	18,00	€ 00,00
			18,00		18,00	

Complessivamente la superficie vendibile arrotondata è di circa **mq 18**.

11) Criteri di stima

Il criterio di stima utilizzato nella presente relazione si fonda sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Tale procedimento consiste nell'individuare i prezzi d'immobili simili a quelli in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, gli immobili da stimare.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

12.1) Fonti di informazione assunte per la stima: Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate, come è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

A) Valori rilevati su “Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate”.

Si premette che i valori statistici, quali ad esempio i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi sostitutivi della “stima”, ma soltanto di ausilio alla stessa. Essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Dalle visure effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti i seguenti dati:

- Destinazione residenziale

□ Semestre 1 / Anno 2021

in zona denominata:

- Comune di Fossò
- Centrale / Capoluogo
- Codice di zona B1;
- Microzona catastale n. 1;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale,

vengono attribuiti, in Stato Conservativo Normale, i seguenti valori unitari:

→ abitazioni civili: Min. €/mq **850,00** Max. €/mq **1.200,00**

si veda allegato **G1**.

B) Valori rilevati su Borsino Immobiliare

Per il Comune di Fossò, nelle quotazioni rilevate nel sito di Borsino Immobiliare, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione e in buono stato conservativo, i seguenti valori unitari:

□ Giugno 2023 in Zona Capoluogo, Via Provinciale Sud n. 90, vengono attribuiti, per abitazioni in Stato Conservativo sufficiente, i seguenti valori unitari:

Valore Min.	€/mq 1.049,00
Valore Medio	€/mq 1.108,00
Valore Max.	€/mq 1.167,00

si veda allegato **G2**.

12.2) Fonti di informazione assunte per la stima: Indagini dirette

Le indagini dirette sono state svolte con l'ausilio di:

- A) acquisizione di atti di compravendita di appartamenti simili per consistenza e posizione;
- B) consultazione di agenti immobiliari e professionisti del settore per acquisire le singole opinioni di valore per immobili simili a quelli in oggetto;

A) Atti di compravendita

Lo scrivente ha reperito i seguenti atti notarili:

1) Atto di Compravendita rep. n. 47.901 del 07 maggio 2015

Si tratta di un appartamento e un garage facenti parte del fabbricato in esame

Foglio 4 – Mappale 588 – Via Provinciale Sud n. 90

- * Subalterno 31 (appartamento) - Categoria A/3 – Consistenza 5 vani – Piano Terzo - Superficie Catastale: mq 93 (uguale ai Sub. 25 e 28)
- * Subalterno 17 (garage) - Categoria C/6 - Superficie mq 22
- * Superficie commerciale vendibile mq 103
- * Prezzo dichiarato in atto € 100.000,00
- Valore unitario: € 100.000,00 : mq 103 = **€/mq 971,00**

in allegato **H1** si riporta l'atto notarile.

2) Atto di Compravendita rep. n. 47.902 del 07 maggio 2015

Si tratta di un appartamento e un garage facenti parte del fabbricato in esame

- Foglio 4 – Mappale 588 – Via Provinciale Sud n. 90

Si tratta di un appartamento e garage facenti parte del fabbricato in esame

Foglio 4 – Mappale 588 – Via Provinciale Sud n. 90

* Subalterno 31 (appartamento) - Categoria A/3 – Consistenza 5 vani – Piano

Terzo - Superficie Catastale: mq 93 (uguale ai Sub. 25 e 28)

* Subalterno 17 (garage) - Categoria C/6 - Superficie mq 22

* Superficie commerciale vendibile mq 103

* Prezzo dichiarato in atto € 58.000,00

- Valore unitario: € 58.000,00 : mq 103 = **€/mq 563,00**

in allegato **H2** si riporta l'atto notarile.

3) Atto di Compravendita rep. n. 7174 del 06 ottobre 2022

Si tratta di un appartamento e un garage facenti parte del fabbricato in esame

- Foglio 4 – Mappale 588 – Via Provinciale Sud n. 90

* Subalterno 31 (appartamento) - Categoria A/3 – Consistenza 5 vani – Piano

Terzo - Superficie Catastale: mq 93 (uguale ai Sub. 25 e 28)

* Subalterno 17 (garage) - Categoria C/6 - Superficie mq 22

* Superficie commerciale vendibile mq 103

* Prezzo dichiarato in atto € 83.000,00

- Valore unitario: € 83.000,00 : mq 103 = **€/mq 806,00**

in allegato **H3** si riporta l'atto notarile.

Tabella						
Data atto	RIEPILOGO ATTI DI VENDITA					
	Rep. n.	Zona	Sup. mq	Prezzo €	€/mq	Allegato
Anno 2015						
07/05/2015	47.901	Fossò	103	100.000,00	971,00	H1
07/05/2015	47.902	Fossò	103	58.000,00	563,00	H2
Anno 2022						
06/10/2022	47.902	Fossò	103	83.000,00	806,00	H3
	Somme		309	241.000,00	-	-
	Valore medio				780,00	

PRECISAZIONI

Dai valori rilevati nelle tre vendite dello stesso appartamento con garage di pertinenza, facenti parte del "Condominio Olinda", si estrapola il seguente valore medio:

€ 241.000,00 : mq 309 = €/mq 779,94

Valore medio arrotondato **€/mq 780,00**

12) Giudizio di stima

Consultate anche dati come l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare; sentite le Agenzie Immobiliari e analizzate gli atti di compravendita relativi ad appartamenti "comparabili", espletate le indagini in loco, considerata la posizione degli immobili, il contesto nel quale sono inseriti, l'età dell'intero fabbricato, le caratteristiche costruttive, le finiture interne, gli impianti esistenti, lo stato manutentivo e di conservazione, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione sia:

Lotto n. 1

Appartamento al Piano Primo (Subalterno 25) e Garage al Piano Terra (Subalterno 19)

Stato conservativo e manutentivo appartamento _____ scarso

Stato conservativo e manutentivo garage _____ sufficiente

Superficie commerciale _____ mq 102

Valore commerciale unitario _____ €/mq 600,00

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:

€/mq 600,00 x mq 102 = € 61.200,00

Valore arrotondato € 61.000,00 (euro-sessanta-uno-mila/00)

Lotto n. 2

Appartamento al Piano Secondo (Sub.28) e Garage al Piano Terra (Sub. 20)

Stato conservativo e manutentivo appartamento_____buono
Stato conservativo e manutentivo garage_____sufficiente
Superficie commerciale_____mq 103
Valore commerciale unitario_____€/mq 780,00
Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:
 $€/mq 780,00 \times mq 103 = € 80.340,00$
Valore arrotondato € 80.000,00 (euro-ottanta-mila/00)

Lotto n. 3

Appartamento al Piano Terzo (Subalterno 32) e Garage al Piano Terra (Subalterno 10)
Stato conservativo e manutentivo appartamento_____scarso
Stato conservativo e manutentivo garage_____sufficiente
Superficie commerciale_____mq 112
Valore commerciale unitario_____€/mq 600,00
Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:
 $€/mq 600,00 \times mq 112 = € 67.200,00$
Valore arrotondato € 67.000,00 (euro-sessanta-sette-mila/00)

Lotto n. 4

Appartamento al Piano Terzo (Subalterno 30) e Garage al Piano Terra (Subalterno 12)
Stato conservativo e manutentivo appartamento_____buono
Stato conservativo e manutentivo garage_____sufficiente
Superficie commerciale_____mq 119
Valore commerciale unitario_____€/mq 780,00
Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:
 $€/mq 780,00 \times mq 119 = € 92.820,00$
Valore arrotondato € 93.000,00 (euro-novanta-tre-mila/00)

Lotto n. 5

Garage al Piano Terra (Subalterno 16)

Stato conservativo e manutentivo garage _____ sufficiente

Superficie commerciale _____ mq 21

Valore commerciale unitario _____ €/mq 400,00

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:

€/mq 400,00 x mq 21 = € 8.400,00

Valore arrotondato € 8.000,00 (euro-otto-mila/00)

Lotto n. 6

Garage al Piano Terra (Subalterno 13)

Stato conservativo e manutentivo garage _____ sufficiente

Superficie commerciale _____ mq 14

Valore commerciale unitario _____ €/mq 400,00

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:

€/mq 400,00 x mq 14 = € 5.600,00

Valore arrotondato € 5.500,00 (euro-cinque-cento-mila/00)

Lotto n. 7

Magazzino al Piano Terra (Subalterno 21)

Stato conservativo e manutentivo magazzino _____ sufficiente

Superficie commerciale _____ mq 18

Valore commerciale unitario _____ €/mq 400,00

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pertanto è:

€/mq 400,00 x mq 18 = € 7.200,00

Valore arrotondato € 7.000,00 (euro-sette-mila/00)

Riepilogo Valori Commerciali

- Lotto n. 1:	€ 61.000,00
- Lotto n. 2:	€ 80.000,00
- Lotto n. 3:	€ 67.000,00
- Lotto n. 4:	€ 93.000,00
- Lotto n. 5:	€ 8.000,00
- Lotto n. 6:	€ 5.500,00
- <u>Lotto n. 7:</u>	<u>€ 7.000,00</u>
Totale	€ 321.500,00

(euro-trecento-ventuno-mila-cinquecento/00)

* * *

**CALCOLO DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/3 DI COMPETENZA
DEL FALLIMENTO**

€ 321.500,00 x 1/3 = € 107.166,67

Valore arrotondato € **107.000,00**

(euro-cento-sette-mila/00)

* * *

Lo scrivente confida di aver svolto con rigore l'incarico ricevuto, al fine di pervenire alla determinazione di un valore compatibile con l'attuale congiuntura del mercato. Conferma la propria disponibilità per ogni chiarimento e/o integrazione di cui si ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 10 Luglio 2023

L'esperto stimatore
Arch. Stefano Barbazza

Allegati:

A2) Estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 588

A3) Elaborato planimetrico con indicate le due unità immobiliari – Lotto n. 1

A4) Elaborato planimetrico con indicate le due unità immobiliari – Lotto n. 2

A5) Elaborato planimetrico con indicate le due unità immobiliari – Lotto n. 3

A6) Elaborato planimetrico con indicate le due unità immobiliari – Lotto n. 4

A7) Elaborato planimetrico con indicata l'unità immobiliare – Lotto n. 5

- A8) Elaborato planimetrico con indicata l'unità immobiliare – Lotto n. 6
 - A9) Elaborato planimetrico con indicata l'unità immobiliare – Lotto n. 7
 - da B1 a B24) Visure e planimetrie catastali – Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7
 - da C1 a C6) Provvedimenti edilizi – Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7
 - D1) Stralcio del Piano degli Interventi e art. 52 N.T.O. – Lotti nn. 1-2-3-4-5-6-7
 - E1) Contratto di locazione – Lotto n. 2
 - E2) Comunicazione Agenzia delle Entrate – Lotto n. 2
 - E3) Contratto di locazione – Lotto n. 4
 - F1) Denuncia di Successione – anno 2008
 - F2) Denuncia di Successione – anno 2022
 - G1-G2) Quotazioni immobiliari
 - H1-H2-H3) Indagini dirette
 - da L1 a L4) Formalità pregiudizievoli
 - M1) Documentazione fotografica
-