

Geom. Paolo Rampazzo
via M. Sanmicheli, 5C
35123 PADOVA
Tel. Fax 049/8975556

**PERIZIA DI STIMA
Beni in Martellago - VE**

TRIBUNALE DI PADOVA

Procedura : **Fallimento n. 46/2017 R.G.**

Giudice Delegato : **dott.ssa C. ZAMBOTTO**

Curatore Fallimentare : **dott.ssa Maria Cristina DONÁ**

C.T.U. : **Geom. Paolo RAMPAZZO**

Padova, 23.10.2017

PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, su istanza del Curatore Fallimentare dott.ssa M.C. Donà in data 31.05.2017, l'Ill.mo G.D. Dott.ssa C. Zambotto autorizzava in data 04.06.2017, la nomina dello scrivente Geom. Paolo Rampazzo, iscritto all'ordine professionale dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Padova, con studio in Padova, via M. Sanmicheli, 5C, quale CTU per la presente procedura fallimentare conferendo l'incarico, tra gli altri, di provvedere alla valutazione degli immobili residenziali e commerciali di proprietà della società fallita al fine di predisporre il programma di liquidazione.

Pertanto il sottoscritto, accettando l'incarico, ha iniziato le operazioni per il deposito degli elaborati peritali, eseguendo le necessarie visure catastali, effettuando sopralluoghi presso i beni, acquisendo rilievi fotografici e compiendo altresì tutte le dovute ulteriori indagini presso gli Uffici Tecnici Comunali competenti.

ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE

Esaminati i documenti preliminari, effettuate le dovute visure catastali e le indagini necessarie si è individuato con esattezza il compendio della fallita, il quale consta sostanzialmente di due blocchi distinti di immobili, omogenei per localizzazione e destinazione:

- n. 3 immobili a destinazione commerciale siti entro il Comune di Martellago (VE);
- n. 12 unità immobiliari urbane (n. 6 appartamenti con relativa autorimessa) oltre a due aree, il tutto sito entro il Comune di Pianiga (VE).

Rilevata la necessità di provvedere alla composizione di diversi lotti, il sottoscritto procede, col presente elaborato, alla stima degli immobili, dei lotti, siti entro il Comune di Martellago (VE).

Gli immobili oggetto del presente procedimento risultano individuati dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizi

Catastali, come segue e vengono suddivisi in tre distinti lotti:

Lotto A

Comune di Martellago,

N.C.E.U. – fg. 17

mapp.le 1432 sub. 37, via Damiano Chiesa, piano T, cat. C/1, classe 8,
cons. mq. 162, Sup.Cat.Tot. 173 mq. – Rcl € 3.555,81;

bene insistente al N.C.T. – fg. 17, mapp.le 1432 di are 20.50, E.U.

N.B. risultano ovviamente ricomprese le comproprietà sulle parti comuni non esclusive del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Tra confini, rispetto N.C.E.U. (salvis): a nord ed est sub. 72 b.c.n.c. (area di manovra scoperta), a sud sub. 65 e 66 b.c.n.c. (vani scale) e 38, ad ovest sub. 70 b.c.n.c. (porticato).

Allo stato attuale l'immobile è risultato libero e a disposizione del Curatore Fallimentare.

*

Lotto B

Comune di Martellago,

N.C.E.U. – fg. 17

mapp.le 1432 sub. 40, via Damiano Chiesa, piano T, cat. C/1, classe 8,
cons. mq. 76, Sup.Cat.Tot. 86 mq. – Rcl € 1.668,16;

bene insistente al N.C.T. – fg. 17, mapp.le 1432 di are 20.50, E.U.

N.B. risultano ovviamente ricomprese le comproprietà sulle parti comuni non esclusive del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Tra confini, rispetto N.C.E.U. (salvis): a nord sub. 72 b.c.n.c. (rampa ed area di manovra), ad est sub. 67 b.c.n.c. (vano scale) e 41, a sud sub. 69 b.c.n.c. (porticato), ad ovest sub. 71 b.c.n.c. (porticato).

Allo stato attuale l'immobile è risultato libero e a disposizione del Curatore Fallimentare.

*

Lotto C

Comune di Martellago,

N.C.E.U. – fg. 17

mapp.le 1432 sub. 41, via Damiano Chiesa, piano T, cat. C/1, classe 8,
cons. mq. 128, Sup.Cat.Tot. 139 mq. – Rcl € 2.809,53;

bene insistente al N.C.T. – fg. 17, mapp.le 1432 di are 20.50, E.U.

N.B. *risultano ovviamente ricomprese le comproprietà sulle parti comuni non esclusive del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.*

Tra confini, rispetto N.C.E.U. (salvis): a nord ed est sub. 72 b.c.n.c. (area di manovra scoperta), a sud sub. 69 b.c.n.c. (porticato), ad ovest sub. 68 b.c.n.c. (vano scale) e 40.

Allo stato attuale l'immobile è risultato libero e a disposizione del Curatore Fallimentare.

I beni di cui a tutti i presenti *Lotti A, B e C* risultano catastalmente intestati a: "....." con sede in (.....), c.f., **piena proprietaria.**

PROVENIENZA

I beni originanti gli attuali pervennero alla ditta intestata in forza di atto di compravendita in data 10.07.2007, n. 71498 Rep. Notaio di (...), registrato a Padova 2 il 23.07.2007 al n. Serie 1T, e trascritto a Venezia il 25.07.2007 ai nn.ri

*

Il C.T.U. trascrive qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a tutto il 20.10.2017 - Conservatoria RR.II. di Venezia.

TRASCRIZIONI

1) nn. 17384/11406 del 31.05.2017 (sentenza dichiarativa di fallimento) a favore: Massa dei creditori del fallimento "....." in liquidazione; a carico: "....." in liquidazione, sopra generalizzata

società fallita;

titolo: atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento in data 09.03.2017, Rep. n. 46, Tribunale di Padova;

beni colpiti: Comune di Martellago, N.C.E.U. – fg. 17, mapp.le 1432 sub. 37, 40 e 41, per la quota intera del diritto di proprietà.

N.B. si richiama tra le trascrizioni pregiudizievoli la Convenzione per l'attuazione del programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (PIRUEA) "AREE CENTRALI DI OLMO", trascritta in data 10.08.2007 ai nn.ri 34706/20267, interessante le unità immobiliari di cui sopra: sentito il responsabile dell'ufficio Urbanistica del Comune di Martellago (VE), detta convenzione non influisce sulla commerciabilità dei beni oggetto della presente.

ISCRIZIONI

1) nn. 18611/4076 del 28.05.2008 (ipoteca volontaria)

a favore: ".....", con sede in, c.f.;

a carico: ".....", sopra generalizzata società fallita;

titolo: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto Notaio

.....per la somma complessiva di € 10.400.000,00 (capitale € 8.000.000,00);

beni colpiti: Comune di Martellago (VE),

N.C.T. – fg. 17, mapp.li 17, 1358, 1359, 1360, 1362, 793, 1351, 1352, 1354, 1355;

N.C.E.U. – fg. 17, mapp.le 17 sub. 3;

per la quota intera.

N.B. l'iscrizione sopra riportata presenta n. 31 annotazioni; i beni colpiti hanno successivamente generato, tra gli altri, gli identificativi di cui ai lotti oggetto della presente.

2) nn. 37730/6834 del 25.11.2016 (ipoteca giudiziale)

a favore: "....." con sede in Castelfranco Veneto (TV),
c.f.;

a carico: ".....", con sede
in (....), c.f., società fallita;

titolo: ipoteca giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo in data 24.06.2016,
n. 5995 Rep. Tribunale di Treviso, per la somma complessiva di €
190.000,00 (capitale € 158.787,52);

beni colpiti: Comune di Martellago (VE), N.C.E.U. – fg. 17, mapp.le 1432
sub. 37,40 e 41, per la quota intera.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di tre unità a destinazione commerciale site in Martellago (VE), loc.
Olmo, al vicolo Ugo Bassi civ. 13-15 (*lotto A*), 23 (*lotto B*) e 27-29 (*lotto*
C).

Il complesso edilizio è stato edificato a partire dal 2008 e dichiarato agibile
nel 2013: complessivamente lo stato conservativo è risultato ottimo.

Gli immobili, facenti parte di un più ampio complesso condominiale,
denominato "Condominio", costituito da due fabbricati ad
"L", sono ubicati nel pieno centro della località, nelle immediate vicinanze
del polo scolastico pubblico, delle Poste e di un centro civico (realizzato
dalla stazione lottizzante in virtù di convenzione urbanistica): la zona offre
tutti i servizi e risulta ben servita da ampi parcheggi pubblici.

I beni presentano la seguente composizione:

Lotto A

piano terra (h. 3,00)

- locale open space a destinazione commerciale oltre a w.c. con anti e
magazzino, finestrati, per complessivi lordi mq. 178,00 ca.

L'immobile risulta esposto a nord, est ed ovest: la facciata principale, sul
sottoportico, è esposta ad ovest.

Lotto B

piano terra (h. 3,00)

- locale open space a destinazione commerciale oltre a w.c. con anti e magazzino, finestrati, per complessivi lordi mq. 94,00 ca.

L'immobile risulta esposto a nord e nord-ovest: la facciata principale, sul sottoportico, è esposta a nord-ovest.

Lotto C

piano terra (h. 3,00)

- locale open space a destinazione commerciale oltre a w.c. con anti e magazzino, finestrati, per complessivi lordi mq. 144,00 ca.

L'immobile risulta esposto a nord e nord-ovest: la facciata principale, sul sottoportico, è esposta a nord-ovest.

*

I beni sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana, coperta e scoperta, di catastali mq. 2050.

Si noti che i lotti A e C, per propria conformazione e predisposizione, risultano divisibili in due distinte *sub* unità.

La struttura dell'edificio è antisismica, costituita da fondazioni, strutture in elevazione e solai in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio con termo-cappotto, copertura a falda in latero-cemento.

Gli immobili presentano, o presenteranno, le seguenti finiture:

- pavimenti in gress porcellanato, rivestimenti ceramicati per i blocchi servizi;
- serramenti interni in legno tamburato impiallacciato;
- serramenti esterni in alluminio muniti di vetro-camera antisfondamento e serrature di sicurezza;
- impianto elettrico sottotraccia, completo di citofono;
- predisposizione impianto di allarme;
- impianto tv;
- impianto di riscaldamento/condizionamento ad inverter (con pompa

di calore);

- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca e rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato;
- tinteggiature al lavabile su intonaci al civile.

I beni, pur dichiarati agibili, si presentano allo stato attuale ancora incompleti nelle finiture e negli impianti, più nello specifico:

Lotto A

- controsoffittatura (soli pannelli, già presente sotto-struttura);
- impianto elettrico, quadri, cavi, frutti e placche;
- impianto di condizionamento/riscaldamento, macchine e splits;
- boiler elettrico;
- porte interne;
- sanitari;
- battiscopa e tinteggiature.

Lotto B

- controsoffittatura (soli pannelli, già presente sotto-struttura);
- impianto elettrico, quadri, cavi, frutti e placche;
- impianto di condizionamento/riscaldamento, macchine e splits;
- boiler elettrico;
- porte interne;
- battiscopa e tinteggiature.

Lotto C

Il presente lotto risulta parzialmente completato: come si evince dallo stato dei luoghi, con buona probabilità l'unità era pronta per essere suddivisa in due porzioni, una delle quali si presenta pressoché completa, eccezion fatta per il completamento dell'impianto di condizionamento/riscaldamento e del controsoffitto; la parete divisoria non è stata realizzata.

Fatto salvo quanto sopra, l'unità risulta mancante di:

- controsoffittatura (completamente);
- parziale impianto elettrico, quadri, cavi, frutti e placche;

- impianto di condizionamento/riscaldamento, macchine e splits;
- sanitari;
- parziale battiscopa e tinteggiature.

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura a falda, soglie e davanzali in pietra naturale, lattonerie in alluminio effetto rame: rivestimento pittorico in perfetto stato. L'immobile risulta di piacevole aspetto architettonico come l'ambito della propria ubicazione.

Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato ottimo; il livello delle finiture presenti e previste risulta buono.

L'accesso pedonale ai beni è garantito dal sottoportico condominiale.

In merito alla prestazione energetica degli immobili, sulla base di quanto rilevato ed in merito alle caratteristiche dimensionali, di ubicazione ed esposizione, alle caratteristiche costruttive di edificazione, alla qualità degli accessori (impianti di riscaldamento e raffrescamento previsti, nonché degli infissi esterni), si ritiene che gli immobili potranno presentare, una volta completati, una buona efficienza energetica.

Il condominio è amministrato dallo ".....": sulla base di quanto affermato dal legale rappresentante della fallita, la stessa risulta morosa nei confronti del condominio per il mancato pagamento di spese condominiali; ciò nonostante l'amministrazione si è già insinuata al passivo fallimentare.

In base a quanto desunto non risultano spese straordinarie già deliberate:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione si attesta circa in € 1.450,00 per l'unità di cui al *Lotto A*, circa € 800,00 per l'unità di cui al *Lotto B*, mentre per l'unità di cui al *Lotto C*, circa € 1.200,00.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il complesso edilizio, rispetto allo strumento urbanistico vigente è "P.I.R.U.E.A. – Aree centrali di Olmo".

REGOLARITÀ AMMINISTRATIVE

Dalle indagini svolte a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. e

da quanto esibito dallo stesso, è emerso che il fabbricato cui fanno parte le unità in oggetto, è stato eretto in forza di:

- Permesso di Costruire in data 07.10.2008 n. 110;
- Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera in data 08.08.2011 n. 65;
- D.I.A. in data 07.11.2012 Pratica n. 06/141/C;

ed è stato dichiarato agibile con Certificato di Agibilità in data 28.03.2013 n. 28.

Pur tuttavia, come anticipato nel capitolo precedente, le unità non risultano complete nelle lavorazioni pocanzi indicate.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali nello stato di fatto e non si accertano irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03. Si precisa tuttavia la scheda catastale relativa al sub. 37, *Lotto A*, presenta un'incongruenza rispetto allo stato di fatto consistente nell'errata indicazione di uno dei due accessi all'unità: dato che l'accesso avviene a mezzo di un infisso (vetrina), detto incumbente non rappresenta difformità. In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, gli immobili dovrebbero disporre di certificazioni agli atti del Comune, depositate in fase di rilascio dell'agibilità.

VALUTAZIONE DEI BENI

Il metodo di stima utilizzato è quello della comparazione diretta: dato che gli immobili non risultano completati, sarà portato in detrazione l'importo stimato per il completamento delle opere delle singole unità che, sulla base di accurate valutazioni e computazioni ammonta rispettivamente a:

- Lotto A € 15.000,00;
- Lotto B € 10.000,00;
- Lotto C € 12.000,00.

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, della zona in cui sono situati, della loro vetustà, nonché del loro

