

**AVANTI AL TRIBUNALE DI VENEZIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**CONSULENZA TECNICA DI STIMA**  
**FALLIMENTO N°118/2018**

Giudice Delegato: Dott.ssa Martina Gasparini

Curatore: Dott.ssa Sabrina Cimarosto

o o o o

Premesso

- che in data 29.11.2018 veniva dichiarato il fallimento della società “
- che in data 07.02.2019 la dott.ssa Sabrina Cimarosto in qualità di Curatore del ”  
incaricava il sottoscritto Arch. Ruben Csermely, noto all'Ufficio, quale  
consulente tecnico nella procedura di cui trattasi al fine di procedere con  
l'aggiornamento delle valutazioni già espresse nel precedente elaborato peritale  
del 2008 visto il tempo trascorso.
- Che, al fine di procedere con l'espletare l'incarico affidatogli, in data 25.02.2019  
il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare sopralluogo presso il complesso  
edilizio denominato “Quartoborgo” alla presenza del Curatore Sabrina  
Cimarosto, effettuando ulteriore rilievo fotografico dei luoghi di tutte le unità  
immobiliari apprese al fallimento;

**TUTTO CIÒ' PREMESSO**

- tenuto conto che parte delle unità immobiliari apprese al compendio immobiliare  
di cui trattasi risultano essere state alienate nel corso della procedura di  
Concordato Preventivo e che pertanto il patrimonio in ditta alla società fallita,

all'attualità, risulterà inferiore per numero di unità immobiliari rispetto al patrimonio in ditta alla medesima società nell'anno 2008;

- tenuto conto della necessità di individuare il compendio immobiliare "residuo" all'anno 2018 e colpito dalla sentenza di Fallimento;

ispezionati i luoghi, svolti gli opportuni sopralluoghi, assunte le necessarie informazioni e valutazioni del mercato, effettuati gli accessi presso la P.A., il sottoscritto C.T.U. è in grado di presentare la seguente

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

Per la migliore esposizione la perizia viene quindi strutturata nel seguente modo:

1 - UBICAZIONE	pag. 3
2 – CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI	pag. 4
3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 5
4 – TITOLARITA' DEI BENI	pag. 7
5 – LEGITTIMAZIONE DEL FABBRICATO	pag. 8
6 – DESCRIZIONE SOMMARIA FINITURE IMMOBILI	pag. 8
7 – CRITERI DI VALUTAZIONE	pag. 10
8 – CONSISTENZA IMMOBILI	pag. 12
9 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	pag. 13
10 – CONCLUSIONI	pag. 15

**STIMA UNITA' IMMOBILIARI IN DITTA ALLA SOCIETA' FALLITA**

**PARTE DEL PIU' AMPIO COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO**

**QUARTOBORGHO E SITO IN QUARTO D'ALTINO PIAZZA SAN**

**MICHELE N. 19/D – 19/G E 19/P**

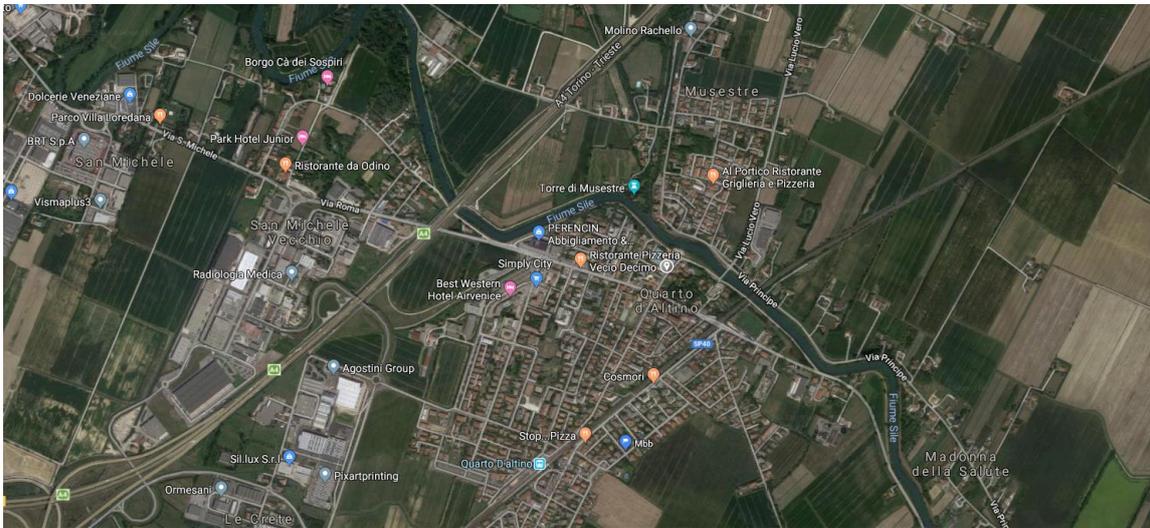


## UBICAZIONE

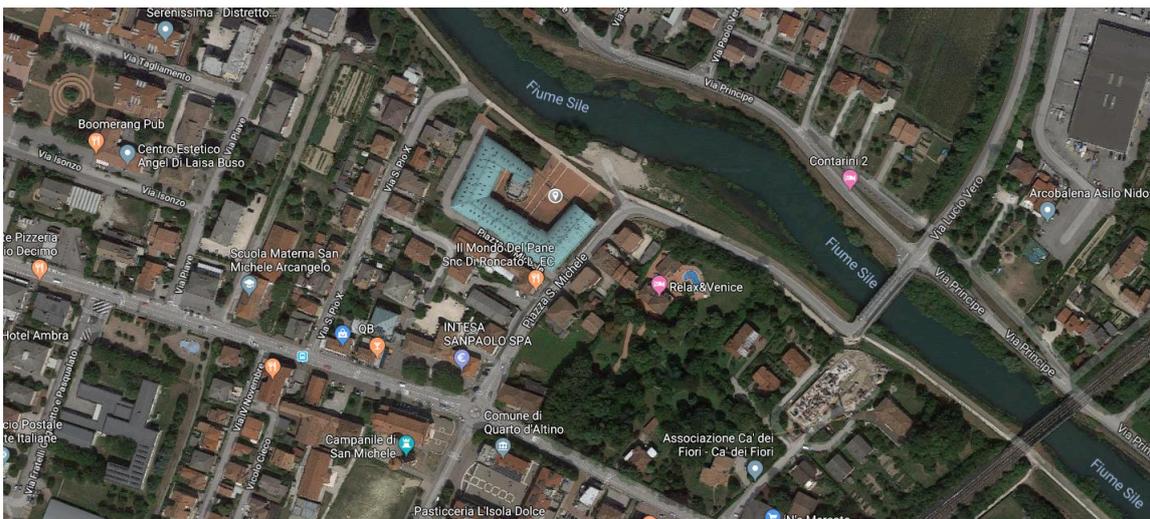
Il complesso edilizio "Quartoborgo" è ubicato nel centro del Comune di Quarto d'Altino, prospiciente il fiume Sile e sito precisamente nella Piazza San Michele n. 19/D – 19/G e 19/P.

Tale località risulta caratterizzata dalla presenza di un'apprezzata area archeologica e da zone a carattere commerciali, artigianali e residenziali. Dal punto di vista infrastrutturale si rileva la presenza del casello autostradale, della ferrovia e del fiume Sile denotando, quindi, una zona molto ricca di collegamenti soprattutto con le vicine città di Venezia e Treviso nonché con l'aeroporto di Venezia.

## Ubicazione Generale



## Ubicazione Puntuale



## CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

Il complesso residenziale e commerciale, ubicato nel centro di Quarto D'Altino in piazza San Michele prospiciente il fiume Sile, nella sua interezza è composto da 10 unità commerciali, 58 unità abitative e 72 box auto di cui ad oggi risultano in proprietà del fallimento "8 unità commerciali, 5 unità abitative e 18 box auto.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo il fabbricato, di cui sono parte le unità

immobiliari oggetto di stima, presenta un design architettonico apprezzabile, caratterizzandosi per le scelte progettuali applicate a tale fabbricato.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di stima, in ditta per la quota di 1000/1000 alla società fallita “sono così allibrate al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di Quarto d’Altino:

Mappa			Ubicazione			Classamento		Cons			Rendita
Fg.	Map.	Sub.	Via	n.	P.	Cat	Cl.	Vani	Sup. Cat.		€
2	1518	9	Piazza San Michele snc, piano S1			C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 57,64
									35	-	
2	1518	10	Piazza San Michele snc, piano S1			C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 46,48
									26	-	
2	1518	11	Piazza San Michele snc, piano S1			C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 42,76
									25	-	
2	1518	14	Piazza San Michele snc, piano S1			C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 46,48
									26	-	
2	1518	20	Piazza San Michele snc, piano S1			C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 55,78
									33	-	
2	1518	21	Piazza San Michele snc, piano S1			C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 55,78
									33	-	
2	1518	25	Piazza San Michele snc, piano S1			C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 55,78
									32	-	
2	1518	26	Piazza San Michele snc, piano S1			C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 44,62
									26	-	
2	1518	27	Piazza San Michele snc, piano S1			C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 44,62
									26	-	
2	1518	31	Piazza San Michele snc, piano S1			C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 44,62
									26	-	
2	1518	36	Piazza San Michele snc, piano S1			C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 48,34

							30	-	
2	1518	38	Piazza San Michele snc, piano S1	C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 37,18
							22	-	
2	1518	39	Piazza San Michele snc, piano S1	C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 39,04
							23	-	
2	1518	45	Piazza San Michele snc, piano S1	C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 46,48
							27	-	
2	1518	46	Piazza San Michele snc, piano S1	C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 61,35
							36	-	
2	1518	47	Piazza San Michele snc, piano S1	C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 44,62
							25	-	
2	1518	48	Piazza San Michele snc, piano S1	C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 50,20
							29	-	
2	1518	61	Piazza San Michele snc, piano S1	C/6	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 37,18
							21	-	
2	1518	82	Piazza San Michele snc, piano S1-T	C/1	7	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 1.131,66
							92	-	
2	1518	85	Piazza San Michele snc, piano S1-T	C/1	6	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 3.090,99
							252	-	
2	1518	86	Piazza San Michele snc, piano S1-T	C/1	7	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 1.731,78
							123	-	
2	1518	87	Piazza San Michele snc, piano S1-T	C/1	7	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 1.234,54
							79	-	
2	1518	88	Piazza San Michele snc, piano S1-T	C/1	6	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 2.296,17
							198	-	
2	1518	89	Piazza San Michele snc, piano S1-T	C/1	6	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 1.604,37
							134	-	
2	1518	90	Piazza San Michele snc, piano S1-T	C/1	8	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 799,48
							44	-	
2	1518	91	Piazza San Michele snc, piano S1-T	C/1	5	-	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 3.618,81
							364	-	
2	1518	111	Piazza San Michele snc, piano 1	A/3	3	4,5	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 195,22
							124	120	
2	1518	128	Piazza San Michele snc, piano 2-3	A/3	3	4,5	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 195,22
							-	-	

2	1518	140	Piazza San Michele snc, piano 2-3	A/3	3	5,5	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 238,60
							157	153	
2	1518	141	Piazza San Michele snc, piano 2-3	A/3	3	4	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 173,53
							-	-	
2	1518	142	Piazza San Michele snc, piano 2-3	A/3	3	3,5	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 151,84
							-	-	

## TITOLARITÀ DEI BENI

Il complesso edilizio risulta realizzato su lotto di terreno, originariamente con soprastante capannone, pervenuto alla soc. a seguito atto c/v rep. 75942 racc. 18465 del 20.12.2005 notaio dr. Giacomo Pecorelli di Treviso.

Sul suddetto lotto è stato demolito quanto ivi presente e quindi eretto il complesso edilizio sul quale insistono 158 subalterni giusta denuncia di accatastamento Docfa prot. 000A4AA88 del 21.08.2006.

Successivamente la grossa parte delle unità immobiliari ivi realizzate risulta essere stata alienata a soggetti terzi e, ad oggi, risultano in ditta alla società le sole unità immobiliari sopra elencate.

Si evidenzia come a carico del soffitto del garage mapp 1518 sub. 31 risulti in essere servitù a favore del negozio di cui al mappale 1518, sub. 84 a livello del pavimento di tale unità. Sul soffitto dell'unità immobiliare garage identificata con il sub. 31 sono presenti le tubazioni e le canalette di scarico acqua dell'impianto di condizionamento del negozio soprastante sino a raggiungere l'uscita della bocca di lupo, dove sono installate le due unità esterne del condizionatore.

Il tutto come meglio indicato nell'atto di compravendita del 23.02.2007, n. di rep. 79759/20179 del notaio Dottor Giacomo Pecorelli di Treviso a mezzo del quale viene costituita la servitù stessa.

Per tale servitù viene prevista una riduzione di valore pari al 10% come meglio riportato nella tabella di stima più avanti riportata.

## LEGITTIMAZIONE DEL FABBRICATO

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità oggetto di stima risulta essere stato oggetto della D.I.A. prot. 5344-5347-5349-5351 del 20.04.2004 e per lo stesso risulta essere stato rilasciato Certificato di Agibilità prot. 8885 del 19.06.2007.

Dalla verifica effettuata si può affermare che il complesso edilizio risulta interamente legittimo.

## DESCRIZIONE SOMMARIA FINITURE IMMOBILI

Al fine di indicare le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e quindi procedere con la loro descrizione si procede, di seguito, con il suddividere la descrizione in funzione della destinazione d'uso delle unità immobiliari. Nel tener comunque conto che per quanto attiene le opere esterne il complesso immobiliare risulta completato:

- **N. 8 negozi (piano terra + piano interrato):**

tali unità immobiliari si presentano al piano terra prive di pavimentazioni e sottofondi, muri e soffitti interni sono intonacati al civile, risultano posati i serramenti esterni in alluminio e vetro temperato antisfondamento, si rilevavano

in essere le linee di adduzione acqua-elettricità-tv/sat-telefono-gas; al piano interrato il pavimento è costituito dalla platea in cls/quarzo, i muri e i soffitti sono in c.a. faccia a vista.

- **N. 1 appartamento al piano primo:**

tale unità si presenta priva di pavimentazioni ma con sottofondi realizzati, muri e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tanganka, serramenti esterni in legno mogano meranti/vetro temperato e oscuri in legno okoumè, bagni con piastrelle monocottura (pavimenti e rivestimenti) e sanitari, impianto riscaldamento autonomo con radiatori e caldaia a gas, impianto idro-sanitario, impianto elettrico – tv sat – telefono, risulta presente la predisposizione dell'impianto di condizionamento, le terrazze presentano piastrelle in gres e parapetti in acciaio inox;

- **N. 4 appartamenti al piano secondo/sottotetto:**

tali unità si presentano prive di pavimentazioni ma con sottofondi realizzati, muri e soffitti intonacati e tinteggiati, il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno tanganka, serramenti esterni in legno mogano meranti/vetro temperato e oscuri in legno okoumè, bagni con piastrelle monocottura (pavimenti e rivestimenti) e sanitari, impianto riscaldamento a pavimento con caldaia a gas, impianto idro-sanitario, impianto elettrico – tv sat – telefono, risulta presente la predisposizione dell'impianto di condizionamento, le terrazze presentano piastrelle in gres e parapetti in acciaio inox; al piano terzo (sottotetto piano non abitabile) manca il pavimento risultando presente il solo massetto, muri e soffitti intonacati, tetto in legno ventilato con serramenti velux, impianto di riscaldamento a pavimento, arrivo linee acqua, elettricità, tv sat, telefono, predisposizione

impianto di condizionamento. Risulta mancante anche la scala interna di collegamento tra i due piani;

- **N. 18 box auto (piano interrato):**

pavimento in cls/quarzo, muri e soffitti c.a. faccia a vista, basculanti, impianto elettrico, impianto estinzione incendi;

L'edificio è dotato di 3 corpi scale dotati rispettivamente di ascensore.

Attenta analisi delle finiture e delle caratteristiche costruttive risulta elencato nella descrizione tecnica delle opere riportata in allegato 8.

## CRITERI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI E CONCETTO DI STIMA DI UN BENE

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

a) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;

- il grado delle rifiniture;
  - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
  - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
  - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
  - la destinazione d'uso;
  - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
  - la consistenza complessiva;
- b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
  - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
  - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche particolari, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val}}{\sum p} px$$

dove :

$\sum \text{val}$  = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$  = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val.x}$  = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

$px$  = superficie dei oggetto di stima.

## CONSISTENZA IMMOBILI

Ai fini della presente valutazione verrà utilizzata quale parametro tecnico la superficie commerciale che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti le singole unità immobiliari moltiplicate rispettivamente per i coefficienti di destinazione. In particolare le porzioni abitabili delle unità immobiliari, comprensive dei muri, viene moltiplicata per il coefficiente 1, le terrazze per il coefficiente 0,30 (0,20 se scoperte e di ampia superficie), i locali non abitabili, quali magazzini interrati e sottotetti per il coefficiente 0,50.

Si evidenzia che le unità immobiliari ad uso residenziale oggetto di stima pur se dotate di certificato di agibilità risultano prive del pavimento e del battiscopa.

Risultano inoltre mancanti le scale interne che consentono l'accesso ai sottotetti non abitabili.

Gli stessi sottotetti risultano privi di qualsivoglia elemento divisorio.

Per quanto attiene ai negozi gli stessi, privi di agibilità, risultano internamente allo stato grezzo, privi di massetto, servizi igienici, della scala di collegamento (tranne il sub. 91) con il piano interrato e con gli impianti a vista.

Di tali elementi si è tenuto conto in sede di valutazione e si è valutato il costo per il completamento delle unità immobiliari, costo che viene riportati nella colonna 5 della tabella del sottostante paragrafo.

## STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Applicando i valori di mercato unitari noti alle consistenze delle unità immobiliari espresse con la superficie commerciale otteniamo la stima delle singole unità immobiliari.

SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE UNITA' COMPLETA	valore opere mancanti *	VALORE STATO RILEVATO
<b>garage</b>					
9	35*0,5 = 17,5	1000	17.500,00 €		17.500,00 €
10	26*0,5 = 13	1100	14.300,00 €		14.300,00 €
11	25*0,5 = 12,5	1100	13.750,00 €		13.750,00 €
14	26*0,5 = 13	1100	14.300,00 €		14.300,00 €
20	33*0,5 = 16,5	1100	18.150,00 €		18.150,00 €
21	33*0,5 = 16,5	1200	19.800,00 €		19.800,00 €
25	32*0,5 = 16	1200	19.200,00 €		19.200,00 €
26	26*0,5 = 13	1100	14.300,00 €		14.300,00 €
27	26*0,5 = 13	1100	14.300,00 €		14.300,00 €
31	26*0,5 = 13	1000	*11.700,00 €		*11.700,00 €

* - servitù per gruppo frigo (-10%)					
36	$30 \times 0,5 = 15$	1100	16.500,00 €		16.500,00 €
38	$22 \times 0,5 = 11$	1100	12.100,00 €		12.100,00 €
39	$23 \times 0,5 = 11,5$	1100	12.650,00 €		12.650,00 €
45	$27 \times 0,5 = 13,5$	1100	14.850,00 €		14.850,00 €
46	$36 \times 0,5 = 18$	1100	19.800,00 €		19.800,00 €
47	$25 \times 0,5 = 12,5$	1200	15.000,00 €		15.000,00 €
48	$29 \times 0,5 = 14,5$	1100	15.950,00 €		15.950,00 €
61	$21 \times 0,5 = 10,5$	1200	12.600,00 €		12.600,00 €
negozi					
82	$54 + 76 \times 0,5 = 92$	1200	110.400,00 €	23.000,00 €	87.400,00 €
85	$198 + 107 \times 0,5 = 252$	1200	302.400,00 €	63.000,00 €	239.400,00 €
86	$89 + 59 \times 0,5 = 119$	1200	142.800,00 €	29.750,00 €	113.050,00 €
87	81	1200	97.200,00 €	20.250,00 €	76.950,00 €
88	$139 + 132 \times 0,5 = 205$	1200	246.000,00 €	51.250,00 €	194.750,00 €
89	$105 + 61 \times 0,5 = 136$	1200	163.200,00 €	34.000,00 €	129.200,00 €
90	46	1200	55.200,00 €	11.500,00 €	43.700,00 €
91	$304 + 112 \times 0,5 = 360$	1200	432.000,00 €	90.000,00 €	342.000,00 €
abitazioni					
111	$120 + 11 \times 0,3 = 124$	1350	167.400,00 €	12.000,00 €	155.400,00 €
128	$102 + 9 \times 0,3 + 100 \times 0,5 = 155$	1350	209.250,00 €	30.000,00 €	179.250,00 €
140	$120 + 11 \times 0,3 + 88 \times 0,5 = 168$	1350	226.800,00 €	30.000,00 €	196.800,00 €
141	$85 + 11 \times 0,3 + 90 \times 0,5 = 134$	1350	180.900,00 €	27.000,00 €	153.900,00 €
142	$85 + 12 \times 0,3 + 88 \times 0,5 = 133$	1350	179.550,00 €	27.000,00 €	152.550,00 €

<b>TOTALE</b>	<b>2.789.850,00 €</b>	<b>448.750,00 €</b>	<b>2.341.100,00 €</b>
---------------	-----------------------	---------------------	-----------------------

\* la valutazione delle opere mancanti è stata effettuata nel tener conto di utilizzare finiture ordinarie in linea con le caratteristiche generali del complesso edilizio.

## CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato, ed in relazione ai dati raccolti nella perizia, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato arrotondato, riferito al mese di marzo 2019, del compendio immobiliare in argomento possa valutarsi in **€. 2.341.100,00 =** (euro duemilionitrecentoquarantunocentomila/00).

Con la presente relazione, che si compone di n.15 pagine dattiloscritte e dai sotto elencati n.7 allegati:

- All. 1 – visura catastale per soggetto delle unità immobiliari in ditta alla società fallita;
- All. 2 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni del complesso edilizio;
- All. 3 – schede catastali delle unità immobiliari in ditta alla società fallita;
- All. 4 – atto di provenienza;
- All. 5 – elaborati grafici di progetto;
- All. 6 – certificato di agibilità;
- All. 7 - documentazione fotografica;

il sottoscritto C.T.U. nel ritenere di aver adempiuto all'incarico affidatogli e nel rimanere a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, porge distinti saluti.

Mestre, 04 aprile 2019

Il C.T.U.  
Arch. Ruben CSERMELY