

# Tribunale di Venezia

Fallimento nr. 71/2021

“Autofficina V.G. [REDACTED] Sas di [REDACTED]”

Socio Accomandatario [REDACTED]

Giudice Dottorssa Martina Gasparini

\*\*\*

## *Stima Immobiliare dei beni siti in Roncade (TV)*

\*\*\*

Il sottoscritto, arch. Bruno Ranuffi, nato a Venezia il 10/11/1964 ed ivi residente, C.F. RNF BRN 64510 L736F, in qualità di architetto iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 1885, e di Consulente Tecnico d’Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Venezia con il n. 287, con studio professionale “B. Barillà, B. Ranuffi, M. Visentin Architetti Associati” sito in Spinea, via Bennati 18/a, tel. 0415084026, è stato nominato C.T.U. dal Tribunale di Venezia nel procedimento in oggetto.

Curatore fallimentare è la Dott.ssa Furlan Laura, che mi richiedeva una valutazione dei beni immobili di seguito elencati.

\*\*\*

### **PREMESSE**

- La seguente perizia estimativa si basa sulle planimetrie allegate e sullo stato dei luoghi verificato dallo scrivente.
- Il curatore fallimentare ha incaricato lo studio del notaio Angelo Sergio Vianello, di S. Donà di Piave, per le indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ricerca delle formalità pregiudizievoli e verifica delle continuità delle trascrizioni al ventennio;
- Lo scrivente professionista ha eseguito le ricerche presso l’Agenzia delle Entrate— l’Ufficio Territoriale del Catasto, lo Sportello Unico Edilizia ed Urbanistica del Comune di Roncade.
- Si segnala che per ciò che concerne le indagini di mercato, il sottoscritto perito ha eseguito una serie di ricerche presso alcune delle primarie agenzie immobiliari della zona per poter esporre una corretta valutazione, oltre ad aver consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio.
- Appresi al fallimento ci sono altri beni immobili che saranno oggetto di separata relazione peritale, così come richiesto dal curatore fallimentare.

\*\*\*

## UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

### \_ LOTTO 1

Abitazione al 1° piano con garage al piano interrato e posto auto facenti parte del fabbricato sito in Roncade, via dei Mille civ. 22.

### \_ LOTTO 2

Abitazione al 1° piano con garage e magazzino al p. seminterrato facenti parte del fabbricato sito in Roncade, via A. Giacinto Longhi civ. 119/a.

Pertinenza della casa è anche un posto auto nello scoperto condominiale.

\*\*\*

Per una più semplice lettura dell'elaborato peritale si procederà alla stesura della stima per singolo lotto.

\*\*\*

### \_ LOTTO 1

#### **Identificazione catastale:**

Unità immobiliari site in Roncade (TV), via dei Mille civ. 22, individuate catastalmente come segue al N.C.E.U. (vedi all. 1):

\_ abitazione: Comune di Roncade, Sez. B, fg. 8, mapp. 1243, sub. 23, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, sup. 60 mq, rendita € 263,39, p. 1° (vedi all. 1c). La planimetria catastale è del 17/08/2004, prot. n. TV0284083 (vedi all. 2), e coincide con lo stato di fatto verificato dallo scrivente CTU.

\_ garage: Comune di Roncade, Sez. B, fg. 8, mapp. 1243, sub. 37, cat. C/6, classe 6, cons. 16 mq., rendita € 42,14, p. interrato (vedi all. 1c). La planimetria catastale è del 17/08/2004, prot. n. TV0284083 (vedi all. 3), e coincide con lo stato di fatto verificato dallo scrivente CTU.

Le stesse risultano intestate a:

- [REDACTED], proprietaria per 1/4 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- V [REDACTED] proprietario per 1/4 in regime di separazione dei beni.

Si allega elaborato planimetrico ed elenco subalterni in cui si individuano i beni su descritti (vedi all. 4), e gli spazi comuni.

Il bene confina, da nord in senso orario, con i mapp. 1049, 1395, 924, 925, 926, 890, 891, 892, 1231, 1229, 1271 e 1228 (vedi all. 5).

**Descrizione del bene:**

Trattasi di abitazione al piano 1° e garage al piano sottostrada, che si trovano in un condominio di 3 piani composto da 14 abitazioni e 14 garage, con lo scoperto, il vano scala, l'area di manovra dei garage comuni a tutti.

L'abitazione è composta da: un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera e un pogggiolo, per un totale di circa 49 mq netti (escluso il pogggiolo di mq. 13) ed una superficie lorda di circa mq. 57 (vedi all. 6).

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia collocata nella terrazza. L'irradiazione è garantita da radiatori in metallo. E' presente un impianto di condizionamento composto da un solo motocondensante interno collocato nel disimpegno. La pompa di calore esterna è posizionata in terrazza.

La porta d'ingresso è blindata, quelle interne in legno tamburato.

Le finestre sono in legno, così come gli scuri e sono provviste di zanzariere,

I pavimenti sono in ceramica nel soggiorno, disimpegno e wc, e in parquet nella camera.

Il tetto è inclinato con travi a vista e le altezze interne vanno da m 2,78 sottotrave (m 3,04 al tavolato) a m 4,60 sottotrave (m 4,86 al tavolato).

Il garage ha una superficie di circa 18 mq lordi (vedi all. 7), un'altezza interna è di 2,40 m. e presenta un pavimento in piastrelle di ceramica ed un portone in metallo con apertura manuale.

Di pertinenza dell'abitazione c'è anche un posto auto scoperto individuato con il n. 10 nello scoperto comune (vedasi lo scatto n. 6 della documentazione fotografica allegata).

**Agenzia delle Entrate - Atto di Provenienza e gravami**

Così come riportato nella relazione legale redatta dal notaio Angelo Sergio Vianello per conto della procedura fallimentare (vedi all. 8), si evince che l'unità immobiliare è pervenuta in proprietà a ██████████ per la quota di 1/4 in seguito alla compravendita del 10/11/2004, rep. n. 242937, del notaio Romano Salvatore, trascritta a Treviso in data 24/11/2004 ai nn. 49625/32079.

Si segnala che sui beni oggetto della presente valutazione risultano trascritte, oltre alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 72/2021 del 14/09/2021 (trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 18/10/2021 ai nn. 37379/26902 e presso la

Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 19/10/2021 ai nn. 41927/28944), anche le seguenti procedure:

\_ ipoteca in data 29/04/2019 n. 2262 di repertorio dell’Agenzia delle Entrate, iscritta a Venezia il 22/05/2019 ai nn. 17126/2818.

\_ verbale di pignoramento immobili in data 25/07/2019 n.5033 di repertorio della Corte d’Appello di Venezia, trascritto a Venezia il 09/08/2019 ai nn.28356/19656.

#### **Agenzia delle Entrate – Verifica Contratti di Locazione**

Presso il competente Ufficio Territoriale di Treviso, risultata registrato un contratto di locazione sul bene oggetto della presente valutazione (vedi all. 9) così come attestato nella risposta della Direzione Provinciale di Venezia (vedi all. 10).

#### **Comune di Roncade - Legittimazione edilizia**

Presso l’Ufficio Edilizia del Comune di Roncade sono state fornite al sottoscritto CTU le seguenti pratiche edilizie:

\_ Concessione edilizia n. 26/2 del 23/05/2003 per la costruzione di un edificio per un totale di n.14 alloggi, a nome “Impresa Edile Rubinato Snc, di [REDACTED] & C.” (vedi all. 11);

\_ Permesso di Costruire n.17 del 01/07/2004 per la costruzione di un edificio per un totale di n.14 alloggi, a nome “Impresa Edile Rubinato Snc, di [REDACTED] & C.” (vedi all. 12);

\_ Agibilità n. 26/2 del 2003 e 17/03 del 2004 (vedi all. 13).

Le planimetrie allegate alle autorizzazioni su citate corrispondono allo stato di fatto così come verificato dallo scrivente CTU (vedi allegato F)

#### **Comune di Roncade - Strumento Urbanistico**

A seguito della richiesta del CTU, il Comune di Roncade ha rilasciato in data 16/03/2022 col prot. n. 0006115, il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi all. 14) dal quale si evince che il fabbricato in cui insiste il bene appreso al fallimento insite nella seguente area:

\_ l’area catastalmente individuata in Comune di Roncade, Sezione “U” Foglio 18 (ex B/8) mapp. n. 1243 è classificata dalla Quarta Variante Parziale al Piano degli Interventi quale Z.T.O. “C2” – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE RICADENTE ALL’INTERNO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “FRATELLI [REDACTED]” APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 21.09.98 OGGI DECADUTO, nonché ricadente in AMBITO SOGGETTO A INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO DEI MARGINI URBANI - SCHEDA “F” della TAV. 6 del P.I. vigente, nonché soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO di cui all’ART. 142 COMMA 1) LETTERA C) del D.LGS. n.42/2004 e s.m.i.;

SI PRECISA CHE:

1. Il Piano di Assetto del Territorio approvato individua tale area ricadente all'interno dell'ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1.1 "ambito insediativo a prevalente destinazione residenziale di Roncade" regolamentato dall'art. 18 - Ambiti territoriali omogenei (ATO).

2. Nella Variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11- approvata con D.C.C. n. n. 41 del 30 novembre 2020, tale area ricade negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi dell'art. 2 co. 1 lett. e) della L.R. 6 giugno 2017, n. 14.

### Spese Condominiali

Lo scrivente CTU ha provveduto a contattare l'amministratore condominiale che ha fornito il rendiconto preventivo per il biennio 2021/2022 (vedi all. 15).

### Vincoli e servitù

Nella relazione notarile redatta dal notaio Angelo Sergio Vianello per conto della procedura fallimentare (vedi all. 8), non risultano trascritte servitù e/o vincoli.

### Valutazione Lotto 1:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità, in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, delle indicazioni dell'OMI (vedi all. 16) e soprattutto dell'attuale mercato immobiliare, si ritiene di esporre i seguenti valori commerciali di stima:

_ abitazione	mq 57 x €/mq 1.400,00	= €	79.800,00
_ garage	mq 18 x €/mq 1.400,00 x (coefficiente 0,50)	= €	<u>12.600,00</u>
Totale		€	92.400,00

Il bene è locato e quindi va applicata una riduzione nella percentuale del 20%.

La valutazione sarà  $92.400,00 - 20\% = € 73.920,00$ .

Essendo il ██████████ proprietario della quota di 1/4 si avrà:  $€ 63.360,00/4 = € 18.480,00$ .

N.B.: Il posto auto di pertinenza dell'abitazione è considerato parte integrante della valutazione immobiliare.

\*\*\*

### LOTTO 2

#### Identificazione catastale:

Unità immobiliari site in Roncade (TV), via G. Longhin civ. 119/a, così individuate catastalmente come segue al N.C.E.U. (vedi all. 1):

\_ abitazione: Comune di Roncade, Sez. C, fg. 2, mapp. 1581, sub. 5, cat. A/2, classe 2, cons. 3,5 vani, sup. 57 mq, rendita € 307,29, p. 1° (vedi all. 1a). La planimetria catastale è del 04/04/2003, prot. n. 000246564 (vedi all. 17), e coincide con lo stato di fatto verificato dallo scrivente CTU.

\_ garage: Comune di Roncade, Sez. C, fg. 2, mapp. 1581, sub. 9, cat. C/6, classe 4, cons. 14 mq., rendita € 26,03, p. seminterrato (vedi all. 1b). La planimetria catastale è del 04/04/2003, prot. n. 000246564 (vedi all. 18), e coincide con lo stato di fatto verificato dallo scrivente CTU.

Le stesse risultano intestate a:

[REDACTED], proprietaria per 1/4 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED], proprietario per 1/4 in regime di separazione dei beni.

Si allega elaborato planimetrico ed elenco subalterni in cui si individuano i beni su descritti (vedi all. 19), e gli spazi comuni.

Il bene confina, da nord in senso orario, con i mapp. 1516, 1588, 2001, 1700 e 1699 (vedi all. 20).

#### **Descrizione del bene:**

Trattasi di abitazione al piano 1° e garage al piano seminterrato, che si trovano in un condominio di totali 3 piani che è composto da 6 abitazioni e 6 garage, con lo scoperto, il vano scala, l'area carraia di manovra e scorrimento comune a tutti.

L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, una camera ed una terrazza, per un totale di circa 40 mq netti (esclusa la terrazza che misura circa 11 mq.) La superficie lorda dell'abitazione è di circa 51 mq. (vedi all. 21).

L'abitazione gode di un locale accessorio al piano seminterrato (cantina/lavanderia) di circa 7,00 mq. lordi con un'altezza utile di m. 2,41 (vedi all. 22).

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con calore diffuso da radiatori metallici tramite una caldaia posta in terrazza.

L'impianto di condizionamento è composto da un solo elemento interno posto nel disimpegno. La pompa di calore è collocata in terrazza.

La porta d'ingresso è blindata, quelle interne in legno tamburato.

Le finestre sono in legno e vetrocamera, così come gli scuri; i fori sono dotati di zanzariere

I pavimenti sono in ceramica nel soggiorno, disimpegno e wc, e in legno nella camera.

L' altezza interna è di 2,72 m.

Il garage è di circa 16 mq lordi e presenta un pavimento in piastrelle e portone basculante in metallo. L' altezza interna è di 2,43 m (vedi all. 22).

Di pertinenza dell'abitazione c'è anche un posto auto nello scoperto condominiale (il primo verso la pubblica via individuato nella foto n. 4 della documentazione fotografica allegata).

#### **Agenzia delle Entrate - Atto di Provenienza e gravami**

Così come riportato nella Relazione Legale redatta dal notaio Angelo Sergio Vianello per conto della procedura fallimentare (vedi all. 8), si evince che l'unità immobiliare è pervenuta in proprietà al [REDACTED] per la quota di 1/4 in seguito alla compravendita del 26/05/2003, rep. n. 68669, del notaio Pecorelli Giacomo, trascritta a Treviso in data 17/06/2003 ai nn. 24048/16092.

Si segnala che sul bene oggetto della presente valutazione risultano trascritte, oltre alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 72/2021 del 14/09/2021 (trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 18/10/2021 ai nn. 37379/26902 e presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 19/10/2021 ai nn. 41927/28944), anche le seguenti procedure:

\_ ipoteca in data 29/04/2019 n.2262 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate, iscritta a Venezia il 22/05/2019 ai nn.17126/2818.

\_ verbale di pignoramento immobili in data 25/07/2019 n.5033 di repertorio della Corte d'Appello di Venezia, trascritto a Venezia il 09/08/2019 ai nn.28356/19656.

#### **Agenzia delle Entrate - Verifica Contratti di Locazione**

Presso il competente Ufficio Territoriale di Treviso, risultata registrato un contratto di locazione sul bene oggetto della presente valutazione (vedi all. 23) prorogato fino al 29/02/2024 così come attestato nella risposta della Direzione Provinciale di Venezia (vedi all. 10).

#### **Comune di Roncade - Legittimazione edilizia**

Presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Roncade sono state fornite al sottoscritto CTU le seguenti pratiche edilizie:

\_ Concessione edilizia n. 20/3 del 26/06/2002 a nome "Impresa Edile Rubinato Snc, di [REDACTED]", per la costruzione di un edificio per 6 alloggi (vedi all. 24);

\_ Agibilità n.20/3 del 2002 (vedi all. 25) .

Le planimetrie allegare alle autorizzazioni su citate corrispondono allo stato di fatto così come verificato dallo scrivente CTU ( vedi allegati 21 e 22)

### **Comune di Roncade - Strumento Urbanistico**

A seguito della richiesta del CTU, il Comune di Roncade ha rilasciato in data 09/03/2022 col prot. n. 0005608, il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi all. 26) dal quale si evince che il fabbricato in cui insiste il bene appreso al fallimento insiste nella seguente area:

\_ l'area catastalmente individuata in Comune di Roncade, Sezione "U" Foglio 28 (ex C/2) mapp. n. 1581 è classificata dalla Quarta Variante Parziale al Piano degli Interventi quale ZTO "C1" – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO;

SI PRECISA CHE:

1. Il Piano di Assetto del Territorio approvato individua tale area ricadente all'interno dell'ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1.1 "ambito insediativo a prevalente destinazione residenziale di Roncade" regolamentato dall'art. 18 - Ambiti territoriali omogenei (ATO).
2. Nella Variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11- approvata con D.C.C. n. n. 41 del 30 novembre 2020, tale area ricade negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi dell'art. 2 co. 1 lett. e) della L.R. 6 giugno 2017, n. 14.

### **Spese Condominiali**

Lo scrivente CTU ha provveduto a contattare l'amministratore condominiale che ha fornito il rendiconto preventivo per il biennio 2021/2022 (vedi all. 27).

### **Vincoli e servitù**

Nella relazione notarile redatta dal notaio Angelo Sergio Vianello per conto della procedura fallimentare (vedi all. 8), non risultano trascritte servitù e/o vincoli.

### **Valutazione Lotto 2:**

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità, in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, delle indicazioni dell'OMI (vedi all. 28) e soprattutto dell'attuale mercato immobiliare, si ritiene di esporre i seguenti valori commerciali di stima:

_ abitazione	mq 51 x €/mq 1.200,00	= €	61.200,00
_ cantina/lavanderia	mq 7 x €/mq 1.200,00 (coefficiente 0,33)	= €	2.772,00
_ garage	mq 16 x €/mq 1.200,00x (coefficiente 0,50)	= €	<u>9.600,00</u>
Totale		€	73.572,00

Il bene è locato e quindi va applicata una riduzione nella percentuale del 20%.

La valutazione sarà  $73.572,00 - 20\% = € 58.857,62$ .

Essendo il ██████████ proprietario della quota di 1/4 si avrà:  $€ 58.857,62 = € 14.714,40$ .

Il posto auto di pertinenza dell'abitazione è considerato parte integrante della valutazione immobiliare.

\*\*\*

Tanto espone il sottoscritto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

La documentazione fotografica composta da 15 fotogrammi per il Lotto 1 e da 21 fotogrammi per il Lotto 2, oltre alle immagini aeree ed ai conici fotografici sono parte integrante dell'elaborato peritale.

\*\*\*

Spinea, 30/09/2022

In fede

arch. Bruno Ranuffi

