

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Fallimento Siderotecnica Veneta S.p.a.

Curatore: Dott. Paolo Fontana

RELAZIONE DI STIMA

INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	2
3.	GENERALITA'	3
4.	LE INDAGINI SVOLTE DAL CONSULENTE	3
5.	PROVENIENZA	4
6.	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	6
7.	STATO DI POSSESSO E DESCRIZIONE DEI BENI	6
8.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI	15
9.	ONERI E/O SPESE INSOLUTE	18
10.	VALUTAZIONE FINALE	19
11.	PROPOSTA LOTTI DI VENDITA	20
12.	ALLEGATI	24

VERBALE DI GIURAMENTO

1. Premessa

In data 07.02.2012 il sottoscritto architetto Maurizio Callegari veniva nominato, dal dott. Paolo Fontana di Mestre Curatore Fallimentare della Siderotecnica Veneta Spa procedimento n. 102/08, esperto estimatore con incarico di integrare la relazione tecnica, già redatta nel corso del 2010, sul compendio immobiliare appreso al fallimento in oggetto relativamente ai punti non descritti in modo completo ed esauriente, sulla base delle indicazioni date dal Tribunale.

Veniva inoltre richiesto di esprimere una valutazione economica in merito alla convenienza a suddividere il compendio in più lotti tenendo a mente i tre tentativi di vendita in un lotto unico con incanto andati deserti.

Il tutto previa stima del compendio ed evidenziando il prezzo per singolo lotto.

- precisazione delle individuazioni catastali dei beni appresi al fallimento apportando le necessarie modifiche;
- descrizione in modo più esauriente delle effettive condizioni in cui versano le u.i. le stime delle quali dovranno essere aggiornate alla data attuale indicando il più probabile valore di mercato delle stesse;
- suggerimento di una diversa composizione dei lotti per favorire la vendita dei beni;
- reperimento di tutti gli atti di provenienza;
- descrizione delle difformità edilizie riscontrate indicando il costo presunto per la loro sanatoria;
- indicazione dei costi per la cancellazione delle formalità;
- verifica delle eventuali spese condominiali in sospenso con i pagamenti;

2. Descrizione del Compendio

I beni immobiliari appresi al Fallimento sono così individuati catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA

N.C.E.U. Sez. ME, FG 18, mapp. 1066

	Indirizzo		piano	cat.	Cl.	Cons.	rendita
• sub 67	Corso del Popolo	n. 132/A	T	C/1	11	45 mq	€ 1.450,21
• sub 81	via A. Fogazzaro		T	C/6	7	28 mq	€ 248,73
• sub 82	Corso del Popolo		T	C/6	5	48 mq	€ 312,35
• sub 85	Corso del Popolo	n. 124	1	A/10	2	vani 7,5	€ 2.668,40
• sub 86	Corso del Popolo	n. 124	1 / int. 2	A/10	2	vani 5,5	€ 1.956,83
• sub 87	via A. Fogazzaro	n. 35	T	C/1	11	25 mq	€ 805,67
• sub 89	Corso del Popolo	n.130	T	C/1	10	132 mq	€ 3.654,04
• sub 91	Corso del Popolo	n. 124	1	A/10	2	vani 3,5	€ 1.245,26

di proprietà della ditta "Siderotecnica Veneta S.p.a." con sede a Mestre per la quota del 1000/1000.

3. Generalità

SIDEROTECNICA VENETA S.P.A. in liquidazione

Presidente i

Partita Iva: 00368010278

Sede legale: Corso del Popolo n. 124 - Venezia-Mestre (VE)

4. Le indagini svolte dal Consulente

Per l'espletamento dell'incarico l'esperto estimatore si è recato più volte in sopralluogo presso le unità immobiliari accompagnato dall' eseguendo puntuale rilievo dimensionale, due volte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia per reperire gli atti edilizi inerenti le unità immobiliari; svolto indagini presso le Conservatorie, l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, tenuto contatti con tutti i notai presso i quali sono stati stipulati atti di compravendita riferiti alle u.i. oggetto di stima.

5. Provenienza

beni oggetto di stima sono pervenuti alla società fallita con i seguenti atti:

sub 67

Atto c/v notaio U. Longo rep. 40.743 del 25 settembre 1987, trascritto il 15.10.1987 ai nn. 20768/15016, con il quale il sig. _____ lo vendette alla Siderotecnica Veneta Spa il negozio in Corso del Popolo n. 132/a identificato dalla planimetria catastale n. 7854 del 13.07.1987 pervenuto al venditore con atto di c/v del 2 gennaio 1963 rep. 44682 Notaio Duodo di Mestre trascritto a Venezia il 12 marzo 1963 nn. 3674/3090.

sub 81, sub 82, sub 85, sub 91

Atto c/v notaio U. Longo rep. 42.837 del 15 dicembre 1988, trascritto il 29.12.1988 ai nn. 26972/19018, con il quale la sig. _____ la vendette alla Siderotecnica Veneta Spa due uffici e due garage in Corso del Popolo n. 124 identificati con:

- il sub. 85 dalla planimetria catastale n. 7862 del 13.07.1987 (derivanti dal sub. 7);
 - il sub. 91 dalla planimetria catastale n. 6822 del 09.12.1988 (derivante dal frazionamento del sub. 80 e in precedenza dal sub. 7);
 - il sub. 81 garage, dalla planimetria catastale n. 7916 del 14.07.1987;
 - il sub. 82 garage, dalla planimetria catastale n. 7917 del 14.07.1987 variata in data 28.02.2013 con prot. VE0024178 per diversa distribuzione spazi interni e variazione toponomastica;
- con diritto alle parti comuni dell'edificio ed in particolare alla portineria così censita mapp. 1066/sub. 38 cat. A/4

Gli immobili sono pervenuti alla venditrice per successione in morte del padre _____ deceduto il 10 settembre 1974 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale rep. n. 26.555 3819 Notaio Longo del 19 settembre 1974 registrato a Mestre il 29 gennaio 1975 al n. 86 vol. 139.

sub 86

Atto c/v notaio U. Longo rep. 40.744 del 25 settembre 1987, trascritto il 15.10.1987 ai nn. 20769/15017, con il quale il [redacted] vendette alla Siderotecnica Veneta Spa l'ufficio in Corso del Popolo n. 132/a identificato dalla scheda catastale n. 7855 del 14.07.1987.

Il sub 86 deriva dalla fusione del mappale 1066/sub. 8 e porzione del mapp. 1066/sub. 39 pervenuti al medesimo venditore il primo in forza di atto di c/v Notaio Duodo di Mestre rep. n. 44682 del 12 gennaio 1963 trascritto a Venezia il 12 marzo 1963 ai nn. 3674/3090, il secondo in forza di atto di compravendita notaio Longo di Mestre rep. 29.513 del 27 ottobre 1978, trascritto il 09.11.1978 ai nn. 17440/14701.

Nota:

In data 20 settembre 2012 il sottoscritto estimatore, nel prendere atto che il sub. 78, sebbene accorpato all'epoca all'ufficio identificato con il sub. 39, non era stato all'epoca eliminato ha presentato all'Agenzia del Territorio di Venezia istanza di soppressione che ha avuto esito positivo.

sub 87

Atto c/v notaio U. Longo rep. 40.746 del 25 settembre 1987, trascritto il 15.10.1987 ai nn. 20771/15019, con il quale il [redacted] i vende alla Siderotecnica Veneta Spa il negozio in via Fogazzaro n. 35 identificato dalla planimetria catastale n. 7856 del 13.07.1987.

Il sub. 87 faceva originariamente parte del 1066/sub. 73 pervenuto al venditore in forza dell'atto di c/v n. 14.965 Notaio Longo del 29 marzo 1963 trascritto a Venezia il 9 aprile 1963 ai nn. 4953/4199.

sub 89

Atto c/v notaio U. Longo rep. 40.745 del 25 settembre 1987, trascritto il 15.10.1987 ai nn. 20770/15018, con il quale il s [redacted] i vende alla Siderotecnica Veneta Spa il negozio in Corso del Popolo (già via Ronchi) n. 128/130 identificato dalla planimetria catastale n. 7853 del 13.07.1987 (derivante dalla fusione dei mappali sub. 35, 36, 37). Il negozio è pervenuto al venditore in forza dell'atto di c/v rep. 19.231 Notaio Longo del 23 novembre 1966 e trascritto a Venezia il 13 dicembre 1966 nn. 14.586/11.880.

6. Regolarità urbanistica ed edilizia

Da quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Archivio Generale del Comune di Venezia risulta che:

Il 06.05.1957 viene rilasciata alla ditta Società "Nuova Mestre" l'Autorizzazione Condizionata in variante n. 1067/57 per la costruzione di fabbricato in Corso del Popolo (cavalcavia) da elevarsi sul mapp. 352 del fg 18. Il progettista dell'intervento è l'arch. Mirko Artico.

Abitabilità 70.273 rilasciata il 9 gennaio 1959.

In data 31.05.1986 la ditta Siderotecnica Veneta Spa (s. r. l. amministratore delegato) presenta al Comune di Venezia Istanza di Concessione in sanatoria per una serie irregolarità, abusi e modifiche rispetto al progetto originale con prot. n. 32303/20437/00, integrandola poi il 31.07.1997 con il rilievo degli immobili, e la Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà.

Il 19.12.2001 viene rilasciata Concessione in Sanatoria prot. n. 32303/20437/00 alla ditta Siderotecnica Veneta Spa per le opere abusivamente eseguite e consistenti nella realizzazione di 5 negozi in difformità alla licenza originaria, la realizzazione di unico garage su scoperto e di un ufficio su nuovo piano ammezzato.

Per gli ambiti comuni (modifiche esterne e ristrutturazioni parti condominiali) è stato presentato Condono edilizio n. 11.576 del 28 marzo 1986 e rilasciato in data 15 marzo 1999.

Le eventuali ulteriori difformità riscontrate dall'Estimatore con i sopralluoghi, vengono riportate nelle descrizioni delle singole unità immobiliari.

Al rilascio della sanatoria non è stata ad oggi mai presentata istanza per l'ottenimento di un rinnovato certificato di abitabilità/agibilità.

7. Stato di possesso e descrizione dei beni

Gli immobili risultano essere occupati da mobilia e oggetti di proprietà della ditta fallita.

Tutte le unità di seguito descritte sono ubicate nel Condominio denominato "Nuova Mestre" situato tra Corso del Popolo, all'altezza della rampa del cavalcavia per Venezia, e via Fogazzaro.

Il fabbricato, la cui costruzione risale alla fine degli anni '50, è composto da due corpi edilizi contigui aventi diversa altezza: quello prospettante su Corso del Popolo è costituito da nove piani fuori terra più un piano con soffitte/magazzini nella porzione, quello su via Fogazzaro da cinque livelli fuori terra.

Il piano terra ha una destinazione prettamente commerciale con negozi, retro-negozi, magazzini, oltre ai locali caldaia e ingressi ai piani superiori; il piano primo è occupato interamente da uffici mentre i rimanenti piani hanno destinazione residenziale.

La zona, in cui sorge l'edificio, è marginale rispetto all'urbanizzazione del Corso del Popolo; la presenza della rampa cavalcavia funge ora da barriera visiva e scoraggia il passeggio pedonale.

Nei paraggi sono ora presenti negozi ed attività perlopiù gestiti da cittadini extracomunitari, piccoli alberghi, uffici.

Per contro è ben servita dai mezzi pubblici urbani con linee prevalentemente dirette a Marghera, Venezia, centro Mestre e Favaro Veneto; non lontano sorge la stazione ferroviaria di Mestre e la stazione degli autobus extraurbani.

La zona offre molteplici possibilità di parcheggio.

Al di là del cavalcavia nell'area un tempo occupata dal deposito dei mezzi Actv sono in corso importanti lavori per la realizzazione, oltre ad un parcheggio a raso, anche di una struttura commerciale di circa 9.000 metri quadrati (in cui troverà sicuramente posto un supermercato di medie dimensioni); un edificio a destinazione residenza convenzionata a otto piani ed una torre disposta su 20 livelli. Vi saranno bar, una palestra, uffici, appartamenti residenziali ed un ristorante panoramico.

L'intervento produrrà un benefico influsso in tutta questa zona di Mestre, anche quella posta tra il cavalcavia e la via Cappuccina dove sono distribuite le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Comune di Venezia - Sez. ME

Rg 18, mapp 1066, sub 67 - Negozio

L'unità, con destinazione commerciale, è ubicata in Corso del Popolo n. 132/A.

Il negozio occupa il piano terra dell'edificio sopra descritto e confina a N-E con ingresso condominiale ad N-O e S-O con proprietà di terzi, ad S-E con pubblica via.

L'unità (mq netti 40,68) presenta una pianta ad L ed è dotata di un piccolo vano (mq 6,46) senza finestre posto sul retro.

Manca il servizio igienico.

La superficie lorda risulta essere di mq 50,48.

Attualmente il locale si trova in uno stato precario di conservazione.

Al suo interno è presente materiale accatastato di vario genere che dovrà essere liberato al momento dell'alienazione del bene.

Le finiture risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio le pareti e soffitti rifiniti con intonaco al civile, il solaio è in latero-cemento e il pavimento è del tipo alla palladiana.

È presente una controsoffittatura; non si è in grado di esprimere l'altezza interna netta che da planimetria catastale dovrebbe essere di m. 3,45.

La vetrina e l'ingresso sono costituiti da un profilo in ferro con specchiature in vetro singolo alla data attuale non a norma di legge.

La saracinesca esterna in ferro risulta di difficile apertura e necessita di una profonda manutenzione.

Il materiale presente al suo interno non permette di determinare se esista o meno un impianto di riscaldamento. L'impressione dell'estimatore è che non vi siano corpi scaldanti.

L'impianto elettrico non risulta essere a norma.

Quota millesimale: 12/1000.

L'u.i. risulta essere conforme alla rappresentazione della scheda catastale e degli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate.

Fg 18, mapp 1066, sub 87 – Negozio

Il vano a destinazione commerciale è ubicato in via Fogazzaro n. 35 e confina a N-E e ad S-E con altra proprietà a N-O con scoperto comune condominiale; il negozio ha un unico affaccio a sud su via Fogazzaro.

L'unità commerciale presenta una superficie netta di circa mq. 22,10; quella lorda risulta essere di mq 27,30.

Le finiture risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio le pareti sono rifinite con intonaco al civile, il solaio è in latero-cemento e il pavimento è del tipo alla palladiana.

La vetrina e l'ingresso sono costituiti da un profilo in ferro con specchiature in vetro singolo alla data attuale non a norma di legge.

La saracinesca esterna in ferro risulta di difficile apertura e necessita di una profonda manutenzione.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico non risulta essere a norma.

La sua ubicazione e forma potrebbe suggerire la convenienza di trasformarlo in garage.

Quota millesimale: 8/1000

L'u.i. risulta essere conforme alla rappresentazione della scheda catastale e degli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate.

Fg 18, mapp 1066, sub 89 – Negozio

Il negozio prospetta con tre vetrine su Corso del Popolo civv. 128 e 130 e confina a N-E con proprietà di terzi, ad S-E con pubblica via, a S-O con altra proprietà, a N-O con altra ditta oltre al "locale nafta comune" come riportato sulla planimetria catastale.

L'unità (mq netti 107,85) è situata al piano terra e si presenta con un ampio spazio commerciale avente sul retro locali di servizio con due bagni.

In particolare si evidenzia la presenza di due antibagni (mq 10,54 ciascuno) e due wc finestrati (mq 1,90 ciascuno).

on
su
di
al
lla
da
ti
n
al
e
q
9

colavano inoltre modeste difformità interne che consistono nell'apertura di una seconda porta e nella divisione di un unico vano (così come era stato sanato) in due stanze separate. Ciò con probabilità deriva dall'esigenza di realizzare due servizi igienici separati per sesso.

Lo stato attuale esso è unito all'adiacente negozio di altra ditta ma potrà essere facilmente diviso per un utilizzo esclusivo.

In eventuale realizzazione di una nuova parete divisoria, le relative pratiche edilizie e l'apporto di un professionista comporteranno una spesa di € 4.500,00 compresi accessori di legge.

Per la sanatoria delle opere interne abusivamente realizzate e dell'aggiornamento catastale si prevede una spesa complessiva di oneri pari ad € 4.000,00.

La superficie netta totale del negozio quindi è pari a mq 132,73.

L'altezza interna è di m 3,48.

La superficie lorda risulta essere di mq 139,15.

Attualmente il locale si trova in uno stato mediocre di manutenzione.

Le finiture risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio le pareti sono rifinite con intonaco al civile, il solaio è in latero-cemento e il pavimento è del tipo alla palladiana.

Le vetrine sono costituite da un profilo in ferro con specchiature in vetro singolo alla data attuale non a norma di legge.

Le saracinesche esterne in ferro risultano di difficile apertura e necessitano di una profonda manutenzione.

Si evidenzia la presenza di alcuni corpi scaldanti che fanno parte dell'impianto condominiale.

L'impianto elettrico potrebbe essere a norma in quanto realizzato dagli ultimi affittuari; non è stato reperito l'eventuale certificato di conformità.

Quota millesimale: 33/1000

L'uni. risulta essere conforme alla rappresentazione della scheda catastale e degli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate con esclusione di una porzione di parete divisoria a N-E demolita per unirla al limitrofo negozio. Sarà necessario presentare nuova planimetria catastale per indicare l'esistenza di una seconda porta per il magazzino con servizi che per mera distrazione non è stata rappresentata.

Fg 18, mapp 1066, sub 85 – Ufficio

L'unità immobiliare ad uso ufficio ha accesso dal Corso del Popolo attraverso un vano scala condominiale con ingresso dal civ. 124, detiene l'interno 1 ed è situata al piano primo nell'angolo N-E dell'edificio.

Essa confina a S-O con vano scale condominiale e con il sub 86 al quale allo stato attuale risulta essere unita formando un unico grande ufficio assieme all'u.i. individuata con il sub. 91.

L'ufficio è costituito principalmente da un unico ampio ambiente di netti mq. 127,93, da una separata stanza adibita a direzione (mq 18,20) e da una loggia (mq 6,11) sul lato nord con superficie netta di mq. 146,13.

I proprietari dell'unità sottostante hanno dichiarato che da questa loggia si infiltrano acque meteoriche che producono danno anche al contenuto.

L'ufficio non dispone di un servizio igienico avendo sempre utilizzato il bagno del collegato sub. 91.

Sono stati però rilevati rubinetti dell'acqua e una piccola finestra a fianco della loggia (ai piani superiori gli appartamenti presentano servizi igienici nella medesima posizione).

La presenza in quel punto di un bagno è avvalorata dagli elaborati di progetto qui allegati a corredo dell'Autorizzazione Condizionata 1067/1957 che ne attestano la passata esistenza.

Si presume quindi che, sotto la pavimentazione, siano presenti le predisposizioni per gli scarichi.

In caso di vendita con singolo lotto, sarà necessario affrontare le spese per la divisione dall'attigua u.i. identificata con il sub. 86 e la realizzazione del nuovo necessario bagno con costi generali che possono ammontare ad € 15.000,00 (cifra che tiene conto della metà del costo di ricostruzione della parete divisoria che diverrà comune tra i subb. 85 e 86).

Nel soffitto di alcuni locali si sono notate tracce di infiltrazione d'acqua.

L'altezza interna è di m 2,78.

La superficie lorda risulta essere di mq 158,34 + 6,84 di loggia.

Le finiture potrebbero risalire agli anni novanta.

L'impianto elettrico non risulta essere a norma di legge.

adiacenza alla piccola finestra ivi presente e del muro divisorio con quella stanza che nella planimetria catastale è denominata "contabilità".

La probabilità che in quella precisa posizione di un bagno è suffragata dagli elaborati di progetto qui allegati a corredo dell'Autorizzazione condizionata 1067/1957 che ne indicano la previsione progettuale.

Si presume quindi che, sotto la pavimentazione, siano presenti le predisposizioni per gli scarichi.

In caso di vendita con singolo lotto, sarà necessario affrontare le spese per la divisione rispetto l'attigua u.i. identificata con il sub. 85 e la realizzazione del nuovo necessario bagno con costi generali che possono ammontare ad € 15.000,00 (cifra che tiene conto della metà del costo di ricostruzione di una parete divisoria che diverrà comune tra i subb. 85 e 86).

Quota millesimale: 14/1000

L'u.i. risulta non essere conforme alla rappresentazione della scheda catastale e degli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate per diversa distribuzione interna.

Sarà necessario presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria il cui costo complessivo (rilievo, presentazione pratica completa di elaborati, aggiornamento catastale, oneri, oblazioni e diritti ecc.) può essere preventivato in € 5.000,00.

Fg 18, mapp 1066, sub 91 - Ufficio

Questo ufficio è posto al piano ammezzato e confina a S-O con i subb. 85-86 di proprietà della stessa ditta e vano scala condominiale, a N-O con ambiti di proprietà condominiale, a N-E e S-E con proprietà di terzi

Come accennato l'unità non è autonomamente utilizzabile avendo unico accesso direttamente dall'ufficio individuato con il sub. 85 che a sua volta è collegato, come abbiamo già visto, al sub. 86.

Avendo i solai di pavimento delle due u.i. quote differenti il collegamento avviene mediante una breve scala interna.

Approdati al piano (più basso rispetto a quello dell'ufficio dal quale si proviene) un corridoio al L conduce ai diversi locali che compongono l'unità: nell'ordine due uffici separati da una parete con struttura in alluminio e vetro (complessivi mq netti 66,72), un archivio ed uno spogliatoio (mq 16,45 netti) collegato ad un wc finestrato (mq 3,51 netti). L'ufficio ha una superficie netta complessiva di mq 86,68.

L'unità presenta un solo affaccio verso sud su scoperto e terrazza condominiale.

L'altezza interna è di m 2,41.

La superficie lorda commerciale risulta essere di mq 93.

Sul solaio del locale denominato archivio nella planimetria catastale sono state notate macchie di pregresse perdite provenienti dal piano superiore.

Quota millesimale: 37/1000 (congiuntamente al sub 85)

L'unit. risulta essere conforme alla rappresentazione della scheda catastale e degli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate per diversa distribuzione interna.

Fig. 18, mapp 1066, sub 81 - 82 - Garage

I due garage, ubicati sul retro dello stabile, sono allo stato attuale collegati tra loro formando così un sedime ad L che segue lo spigolo dell'edificio condominiale.

Ciascuno comunque presenta un proprio autonomo accesso.

Quello individuato con il sub 81 ha accesso da via Fogazzaro tramite un cancello che chiude uno scoperto condominiale.

Esso confina a N-E con il sub 82 al quale è unito e a N-O con proprietà di terzi, ad S-E con scoperto comune condominiale, a S-O con proprietà di terzi.

La superficie netta è di mq 27,38, quella lorda è di mq 29,62; l'altezza media è di m. 2,90 circa.

Il garage individuato con il sub 82 ed il relativo scoperto esclusivo hanno accesso autonomo dalla strada privata chiusa (gravata di servitù di passaggio) posta a N-E del condominio mediante un cancello metallico a due ante.

L'unità immobiliare confina a N-E con vicolo, a N-O con altre proprietà, a S-O con il sub 81 e ad S-E con altra proprietà.

La superficie netta è di mq 45,57 con scoperto antistante di mq 25,12; la sup. lorda del manufatto è di mq 50,05; l'altezza media è di m. 2,90 circa.

Trattasi in entrambi i casi di strutture estremamente degradate, non agibili e aventi copertura composta da lastre di fibrocemento sostenute da leggera struttura metallica fissata tra il muro portante del condominio ed il muro di confine.

Gli ingressi sono costituiti da 2 malandati portoni metallici a due ante.

Le unità abbisognano di una radicale ristrutturazione che potrebbe anche comportare la demolizione delle strutture e la loro fedele ricostruzione.

Il costo che verrà espresso terrà conto del costo di bonifica della copertura che contiene asbesto.

In sede di costituzione dei lotti di vendita le due u.i. verranno incluse nello stesso lotto in ragione della loro struttura comune e dell'insicurezza sull'usucapita servitù di passaggio in favore del sub. 81 sullo scoperto condominiale.

L'impianto elettrico non è a norma.

I due garage non sono annoverati nella tabella di calcolo dei millesimi del condominio.

Le unità risultano essere conformi alle rappresentazioni delle schede catastali e degli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate con esclusione della parete in comune che nella realtà è stata demolita per realizzare un unico ambiente.

Sarà necessario presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria il cui costo complessivo (rilievo, presentazione pratica completa di elaborati, aggiornamento catastale, oneri, oblazioni e diritti etc) può essere preventivato in € 1.800,00.

8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla relazione ventennale, redatta dal notaio incaricato Stefano Bandieramonte di Mestre aggiornata alla data del 06.02.2012 (allegata), e successivamente verificata dal sottoscritto estimatore in data 01.03.2013 si riscontrano le seguenti formalità sugli immobili di proprietà della ditta SIDEROTECNICA VENETA SPA:

sub. 67

A)	€	35,00
B)	€	448,00
C)	€	2.314,00
D)	€	267,00
TOTALE	€	3.064,00

sub. 87

A)	€	35,00
B)	€	290,00
C)	€	1.327,68
D)	€	267,00
TOTALE	€	1.919,68

sub. 89

A)	€	35,00
B)	€	986,00
C)	€	5.689,00
D)	€	267,00
TOTALE	€	6.977,00

sub. 85

A)	€	35,00
B)	€	745,00
C)	€	4.180,00
D)	€	267,00
TOTALE	€	5.227,00

sub. 91

A)	€	35,00
B)	€	398,00
C)	€	2.000,00
D)	€	267,00
TOTALE	€	2.700,00

sub. 86

A)	€ 35,00
B)	€ 572,00
C)	€ 3.090,00
D)	€ 267,00
E)	€ 267,00
TOTALE	€ 4.231,00

subb. 81 - 82

A)	€ 35,00
B)	€ 262,00
C)	€ 572,00
D)	€ 267,00
TOTALE	€ 1.136,00

9. Oneri e/o spese insolute

Con fax del 14 maggio 2012 l'Amministratore del Condominio Nuova Mestre, S.A.B.I. Snc di R. Coluccia & C. di Mestre con riguardo alle spese insolute dichiara quanto segue:

	Sub 67	Sub 81+82	Sub 85+91	Sub 86	Sub 87	Sub 89
• Gest. Ord. Cons. 01.08.10-31.07.11	€ 194,07	-	€ 1.372,66	€ 587,43	€ 127,91	€ 409,81
						€ 128,83
• Gest. Ord. Prev. 01.08.11-31.07.12	€ 236,95	-	€ 1.422,53	€ 506,89	€ 157,50	€ 508,30
(rate scadute)						€ 141,56
• Gest. videosorveglianza, asfalto e antenna	€ 92,04	-	€ 301,46	€ 125,00	€ 0,00	€ 168,74
						€ 84,38
TOTALE	€ 523,06	-	€ 3.096,65	€ 1.219,32	€ 285,41	€ 1.441,62

Le spese condominio annue:

	Sub 67	Sub 81+82	Sub 85+91	Sub 86	Sub 87	Sub 89
• Spese cond. annue *	€ 283,95	-	€ 1.707,53	€ 607,89	€ 188,50	€ 610,30
• (prev. 2011/2012)						€ 169,56

In data 1 marzo 2013 il Ctu ha provveduto a richiedere all'Amministratore un aggiornamento sullo stato delle spese insolute il quale ad oggi, sebbene sollecitato, non ha dato risposta.

10. Valutazione finale

La stima del compendio oggetto di valutazione si fonda sulla consistenza delle unità, la loro posizione, lo stato di manutenzione, la loro appetibilità rispetto alle richieste del mercato locale. In particolare nella zona, piuttosto marginale e poco trafficata, sono presenti alcuni negozi rivolti a una clientela extracomunitaria; molti esercizi sono stati costretti a chiudere (in previsione vi è però la rivalutazione dell'area ex deposito Actv - dalla parte opposta del cavalcavia di Corso del Popolo che verrà trasformata con residenze ed attività di commercio che potrebbero rivitalizzare anche solo di riflesso questa zona).

I dati di partenza sono stati desunti da OMI e adattati di volta in volta e in particolare considerando lo stato di conservazione ottimo in zona semicentrale di Mestre:

- negozi di piccola metratura	€/mq	1.800
- negozi di grande metratura	€/mq	1.700
- uffici	€/mq	1.900
- garage 0,50 del valore medio appartamento ottimo	€/mq	1.100

Per tutti i beni è stato applicato un coefficiente riduttivo dovuto alla vetustà (55 anni) delle u.i. di 0,70.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo vengono applicati coefficienti diversi in relazione alle condizioni in cui ciascun bene versa all'attualità.

Influiscono in maniera ancor più negativa la mancanza del servizio igienico, la presenza di coperture in cemento-amianto, l'altezza interna (se insufficiente), la posizione rispetto alle vie principali etc.

CALCOLO DI STIMA			
SUB.	SUP. COMMERCIALE MQ	VALORE €/MQ	STIMA €
sub 67 Negozio	50,48	945,00	47.703,60

Note: negozio piccolo con retro fronte Corso Popolo. Si segnalano spese per la realizzazione di un servizio igienico.
Vetustà 0,70. Stato manutentivo 0,75
Costo unitario base - stato conservativo ottimo - €/mq. $1.800 \times 0,70 \times 0,75 = \text{€/mq } 945$

Il riscaldamento è di tipo centralizzato condominiale.

Quota millesimale: 37/1000 (congiuntamente al sub 91)

La pianta risulta non essere conforme alla rappresentazione della scheda catastale e agli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate per diversa distribuzione tipologica.

Se era necessario presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria il cui costo complessivo (allievo, presentazione pratica completa di elaborati, aggiornamento catastale, oneri, oblazioni e diritti ecc.) può essere preventivato in € 5.000,00.

Fig. 18, mapp 1066, sub 86 - Ufficio

L'ufficio confina a N-E con il sub 85 a cui è collegato, a S-O con proprietà di terzi.

Presenta un doppio affaccio, a S-E su Corso del Popolo e a N-O su terrazza non praticabile che non è altro che il solaio piano di copertura delle sottostanti u.i. .

L'accesso avviene dal Corso del Popolo civ. 124 da scala condominiale, assume interno 2.

L'ufficio, suddiviso in quattro vani, ha una superficie netta complessiva di mq 123,48.

La porta blindata d'ingresso conduce al primo ufficio (netti mq 41,47), a sua volta collegato a due stanze aventi superfici nette di mq 44,76 e mq 21,22 (questa è unità senza soluzione di continuità con l'adiacente stanza del limitrofo ufficio ed è stata sempre utilizzata a sala riunioni; la quarta stanza affaccia sul retro ed è di mq 14,43 netti.

Un disimpegno di mq 1,60 in aderenza al muro che delimita il vano scale condominiale permette il collegamento tra le due u.i. unite (questa con il sub. 85).

L'altezza interna è di m 2,78.

La superficie lorda risulta quindi essere di mq 132,20.

Gli impianti non sono a norma di legge.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato.

Anche questo ufficio non dispone di un servizio igienico (avendo sempre utilizzato il bagno del collegato sub. 91); sono stati però rilevati rubinetti dell'acqua nella stanza che guarda il retro in

sub 87 Negozio	27,30	819,00	22.358,70
<p>Note: negozio piccolo fronte via Fogazzaro. Si segnalano spese per la realizzazione di un servizio igienico. Vetustà 0,70. Stato manutentivo e posizione 0,65 Costo unitario base - stato conservativo attimo - €/mq. $1.800 \times 0,70 \times 0,65 = \text{€/mq } 819$</p>			
sub 89 Negozio	139,15	1.071,00	149.029,65
<p>Note: negozio di buona superficie. Si segnalano spese per la divisione da quello attiguo di altra proprietà al quale oggi è unito. Vetustà 0,70. Stato manutentivo e posizione 0,90 Costo unitario base - stato conservativo ottimo - €/mq. $1.700 \times 0,70 \times 0,90 = \text{€/mq } 1.071$</p>			
sub 85 Ufficio	160,60	1.064,00	170.878,40
<p>Note: ufficio ad angolo al p1 con finestre fronte Corso Popolo. Si segnalano spese per renderlo indipendente da quello attiguo al quale oggi è unito e per la realizzazione di almeno un servizio igienico. Vetustà 0,70. Stato manutentivo e mancanza di servizio 0,80 Costo unitario base - stato conservativo ottimo - €/mq. $1.900 \times 0,70 \times 0,80 = \text{€/mq } 1.064$</p>			
sub 91 Ufficio	93,00	665,00	61.845,00
<p>Note: ufficio collegato a sub. 85 con quattro gradini. Non indipendente. Illuminazione naturale insufficiente. Finestre su retro. Cattivo stato manutentivo. Altezza insufficiente (m. 2,41). Vetustà 0,70. Stato manutentivo 0,50 Costo unitario base - stato conservativo ottimo - €/mq. $1.900 \times 0,70 \times 0,50 = \text{€/mq } 665$</p>			
sub 86 Ufficio	132,20	931,00	123.078,20
<p>Note: ufficio ad angolo al p1 con finestre in parte fronte Corso Popolo, in parte su retro. Si segnalano spese per renderlo indipendente da quello attiguo al quale oggi è unito e per la realizzazione di almeno un servizio igienico. Vetustà 0,70. Stato manutentivo 0,70 Costo unitario base - stato conservativo ottimo - €/mq. $1.900 \times 0,70 \times 0,70 = \text{€/mq } 931$</p>			
sub 81 Garage	29,62	420,00	12.440,40
sub 82 Garage	52,56	420,00	22.075,20
+ Scoperto totale			34.515,60
<p>Note: due garage attigui con piccolo scoperto di pertinenza con accesso principale sul Corso del Popolo; accesso secondario attraverso cancello da via Fogazzaro passando attraverso lo scoperto condominiale Si segnala la presenza di copertura in eternit il cui smaltimento verrà valorizzato nella stima Assenza di impianti. Stato manutentivo pessimo. Vetustà 0,70, stato manutentivo uso 0,40. Costo unitario base - stato conservativo ottimo - €/mq. $1.500 \times 0,70 \times 0,40 = \text{€/mq } 420$</p>			

11. Proposta lotti di vendita

A- Prima ipotesi LOTTO UNICO:

Totale valore compendio appreso al fallimento	€	47.703,60	SUB 67
	€	22.358,70	SUB 87
	€	149.029,65	SUB 89
	€	170.878,40	SUB 85
	€	61.845,00	SUB 91
	€	123.078,20	SUB 86
	€	34.515,60	SUB 81-82
TOTALE	€	609.409,15	

Riduzione percentuale del valore di stima per vendita in un unico lotto 25%

€ 609.409,15 x 0,75 = € 457.056,86

Da detrarre:

Spese per cancellazione formalità € 22.669,00

Spese per divisione e costruzione bagni € 30.000,00
sub 85 € 15.000,00 + sub. 86 € 15.000,00

Spese per Sanatorie € 15.800,00

Sub. 89(4.000,00)+sub. 85(5.000,00)+sub.86(5.000,00)+sub. 81-82(1.800,00)

Spese per divisione immobile sub. 89 € 4.000,00

Totale spese € 72.469,00

Stima finale lotto unico al netto delle detrazioni € 384.587,86

B- seconda ipotesi VENDITA IN N. 6 LOTTI SEPARATI :

LOTTO 1

Comune di Venezia - Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 sub. 67 negozio al p. terra

VALORE DI STIMA € 47.703,60

A detrarre:

- spese cancellazione formalità € 3.064,00

Totale stima detratte queste spese € 44.639,60

Altri costi a carico dell'aggiudicatario:

- spese condominiali insolute € 523,06

LOTTO 2Comune di Venezia - Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 sub. 87 negozio al p. terra

VALORE DI STIMA	€	22.358,70
A detrarre:		
spese cancellazione formalità	€	1.919,68
Totale stima detratte queste spese	€	20.439,02
Altri costi a carico dell'aggiudicatario:		
spese condominiali insolute	€	285,41

LOTTO 3Comune di Venezia - Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 sub. 89 negozio al p. terra

VALORE DI STIMA	€	149.029,65
A detrarre:		
spese cancellazione formalità	€	6.977,00
spese per divisione immobile	€	4.500,00
spese per sanatoria	€	4.000,00
Totale stima detratte queste spese	€	133.552,65
Altri costi a carico dell'aggiudicatario:		
spese condominiali insolute	€	1.441,62

LOTTO 4Comune di Venezia - Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 sub. 85 ufficio al p. primo

VALORE DI STIMA	€	170.878,40
Comune di Venezia - Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 <u>sub. 91</u> ufficio al p. mezzanino		
VALORE DI STIMA	€	61.845,00
Totale	€	232.723,40
Riduzione per vendita congiunta 10%	€	209.451,06
A detrarre:		
spese cancellazione formalità (€ 5.227,00 + € 2.700,00)	€	7.927,00
spese per divisione immobile (da sub 86) e costruzione bagno	€	15.000,00
spese per sanatoria	€	5.000,00
Totale stima detratte queste spese	€	181.524,06
Altri costi a carico dell'aggiudicatario:		
spese condominiali insolute	€	3.096,65

LOTTO 5

Comune di Venezia – Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 <u>sub. 86</u> ufficio al p. primo	
VALORE DI STIMA	€ 123.078,20
<u>A detrarre:</u>	
- spese cancellazione formalità	€ 4.231,00
- spese per divisione immobile (da sub 85) e costruzione bagno	€ 15.000,00
- spese per sanatoria	€ 5.000,00
Totale stima detratte queste spese	€ 98.847,20
<u>Altri costi a carico dell'aggiudicatario:</u>	
- spese condominiali insolute	€ 1.219,32

LOTTO 6

Comune di Venezia – Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 <u>sub. 81 - 82</u> garage	
VALORE DI STIMA SUB 81+ SUB 82	€ 34.515,60
<u>A detrarre:</u>	
- spese cancellazione formalità	€ 1.136,00
- spese per sanatoria	€ 1.800,00
Totale stima detratte queste spese	€ 31.579,60
<u>Altri costi a carico dell'aggiudicatario:</u>	
- spese condominiali insolute	€ -

IVA E IMPOSTA DI REGISTRO

La vendita è soggetta all'applicazione dell'Iva di legge.

12. Allegati

1. Estratto mappa catastale sc. 1:2000
2. Denuncia di cambiamento catasto terreni del 11.06.1987
3. Visura per soggetto del 01.03.2013
4. Istanza di soppressione del sub. 78 mapp. 1066 Fg 18 e planimetria catastale
5. Planimetrie catastali del subb. 67, 81, 82, 85, 86, 87, 89, 91, mapp. 1066 Fg 18
6. Autorizzazione edilizia n. 1067/1957 del 25.05.1957 prot. 29312
7. Concessione in sanatoria n. 20437/00 del 19.12.2001
8. Lettera di Sabi S.n.c. di R. Coluccia Amministratore del Condomino Nuova Mestre
- 8.bis E-mail del Consulente alla Sabi S.n.c. di richiesta aggiornamento del 01.03.2013
9. Atto di C/V n. 29.513 del 27.10.1978 del Notaio Ugo Longo di Mestre-Venezia
10. Atto di C/V n. 40.743 del 25.09.1987 del Notaio Ugo Longo di Mestre-Venezia
- 10.bis Atto di C/V n. 40.744 del 25.09.1987 del Notaio Ugo Longo di Mestre-Venezia
11. Atto di C/V n. 40.745 del 25.09.1987 del Notaio Ugo Longo di Mestre-Venezia
12. Atto di C/V n. 40.746 del 25.09.1987 del Notaio Ugo Longo di Mestre-Venezia
13. Atto di C/V n. 42.837 del 15.12.1988 del Notaio Ugo Longo di Mestre-Venezia
14. Certificazione notarile del 07.02.2012 del Notaio S. Bandieramonte
15. Ispezioni ipotecarie del 01.03.2013
16. Documentazione fotografica

Tanto esprime il sottoscritto estimatore ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Mestre, 13 marzo 2013

arch. Maurizio Callegari



FALL. 102/08
dne Ripan

TRIBUNALE ORDINARIO	110
11 OTT. 2013	
<i>[Signature]</i>	

TRIBUNALE ORDINARIO VENEZIA

Fallimento Siderotecnica Veneta S.p.a.

Curatore: Dott. Paolo Fontana

RELAZIONE DI STIMA: INTEGRAZIONE

Si integra la perizia di stima in atti con l'introduzione di un terzo progetto di vendita all'incanto mediante la costituzione di n. 5 lotti.

A differenza della seconda ipotesi indicata nella prima stesura si istituisce un lotto unico (il n. 4) che raggruppa le tre unità immobiliari a destinazione direzionale poste sullo stesso piano e allo stato attuale collegate tra di loro formando un solo ufficio con due ingressi.

Alla stima dei beni indicata in perizia viene applicata una percentuale di riduzione del 20% derivante dalla proposta di vendita congiunta.

Rimane a carico dell'aggiudicatario la spesa necessaria per frazionare questo compendio rendendo indipendenti da una parte i subb. 85 e 91 e dall'altra il sub. 86. Le opere edili (comprendenti la realizzazione di due servizi igienici adatti ad ambienti direzionali) sono stimate in € 30.000,00 circa così come esplicitato in perizia.

Per ciò che riguarda il negozio al piano terra identificato con il sub. 89 (lotto 3) si precisa che il costo indicato per renderlo indipendente dall'attigua unità alla quale allo stato è unito viene detratto dal valore di stima.

Fermo il resto indicato in perizia.

In fede.

Mestre, 10 ottobre 2013

Arch. Maurizio Callegari



V.to AGLI ATTI

18-10-13
IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELEGATO

C- terza ipotesi VENDITA IN N. 5 LOTTI SEPARATI:

LOTTO 1

Comune di Venezia – Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 sub. 67, negozio al p. terra

VALORE DI STIMA € 47.703,60

A detrarre:

- spese cancellazione formalità € 3.064,00

Totale stima detratte queste spese € 44.639,60

- spese condominiali insolute come da prospetto allegato

LOTTO 2

Comune di Venezia – Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 sub. 87, negozio al p. terra

VALORE DI STIMA € 22.358,70

A detrarre:

- spese cancellazione formalità € 1.919,68

Totale stima detratte queste spese € 20.439,02

- spese condominiali insolute come da prospetto allegato

LOTTO 3

Comune di Venezia – Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 sub. 89, negozio al p. terra

VALORE DI STIMA € 149.029,65

A detrarre:

- spese cancellazione formalità € 6.977,00

- spese per rendere l'unità autonoma € 4.500,00

- spese per sanatoria € 4.000,00

Totale stima detratte queste spese € 133.552,65

- spese condominiali insolute come da prospetto allegato

LOTTO 4

A- Comune di Venezia – Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 <u>sub. 85</u> ufficio al p. primo	
VALORE DI STIMA	€ 170.878,40
B- Comune di Venezia – Sezione Mestre -Fg. 18 mapp. 1066 <u>sub. 91</u> ufficio al p. mezzanino	
VALORE DI STIMA	€ 61.845,00
Totale	€ 232.723,40
Riduzione del 10% per l'impossibilità di rendere indipendenti le due u.i.	€ 209.451,06
A detrarre:	
- spese cancellazione formalità (€ 5.227,00 + € 2.700,00)	€ 7.927,00
- spese per sanatoria	€ 5.000,00
Totale stima detratte queste spese	€ 196.524,06
C- Comune di Venezia – Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 <u>sub. 86</u> ufficio al p. primo	
VALORE DI STIMA	€ 123.078,20
A detrarre:	
- spese cancellazione formalità	€ 4.231,00
- spese per sanatoria	€ 5.000,00
Totale stima detratte queste spese	€ 113.847,20
Stima complessiva unita immobiliari A+B+C	€ 310.371,20
Riduzione del 20% per vendita congiunta delle tre u.i.	€ 62.074,25
Totale stima	€ 248.296,96
- spese condominiali insolute come da prospetto allegato	
Costo preventivato per rendere eventualmente indipendenti l'ufficio formato dai subb. 85 e 91 e l'unità identificata con il sub. 86	€ 30.000,00

LOTTO 5

Comune di Venezia – Sezione Mestre - Fg. 18 mapp. 1066 <u>sub. 81 - 82</u> garage	
VALORE DI STIMA SUB 81+ SUB 82	€ 34.515,60
A detrarre:	
- spese cancellazione formalità	€ 1.136,00
- spese per sanatoria	€ 1.800,00
Totale stima detratte queste spese	€ 31.579,60
- spese condominiali insolute come da prospetto allegato	

S.A.B.I. snc di R.Coluccia & C.

30172 mestre - VE- via forte marghera, 27	sabi.amministrazioni@sabisnc.it
tel.041 975340 - fax 041 988130 P.I. 00331190272	sabi.amministrazioni@dylogpac.it
HTTP://89.97.250.117/64105co	

Condominio Nuova Mestre

Corso del Popolo, 120-124-132
30172 Mestre (Ve)
C.F.: 82007950270

a ½ mail archimauri@inwind.it

Egregio Architetto
Callegari Maurizio

Via Mestrina, 62B
30172 Mestre
VENEZIA

Mestre, martedì 8 ottobre 2013

Protocollo n.: CY 0675/2013-A
Oggetto: Condominio Nuova Mestre

CONSUNTIVO 2012/2013

U.I. 3	Totale consuntivo	810,06	
	Versamento 30/11/12	-239,94	
	Versamento 04/10/13	-480,00	
	Saldo 2012/2013	<u>90,12</u>	90,12
U.I. 4	Totale consuntivo	271,81	
	Versamento 30/11/12	-73,98	
	Versamento 04/10/13	-152,00	
	Saldo 2012/2013	<u>45,83</u>	45,83
U.I. 5	Totale consuntivo	393,96	
	Versamento 30/11/12	-116,33	
	Versamento 04/10/13	-228,00	
	Saldo 2012/2013	<u>49,63</u>	49,63
U.I. 9	Totale consuntivo	257,89	
	Versamento 30/11/12	-76,79	
	Versamento 04/10/13	-152,00	
	Saldo 2012/2013	<u>29,13</u>	29,13
U.I. 38	Totale consuntivo	2.097,13	
	Versamento 30/11/12	-602,61	
	Versamento 04/10/13	-1.212,00	
	Saldo 2012/2013	<u>282,52</u>	282,52

U.I. 39	Totale consuntivo	841,19	
	Versamento 30/11/12	-234,93	
	Versamento 04/10/13	-472,00	
	Saldo 2012/2013	<u>134,26</u>	134,26
			<u>631,49</u>

PREVENTIVO 2013/2014

U.I. 3	124,85	
U.I. 4	38,92	
U.I. 5	62,19	
U.I. 9	38,45	
U.I. 38	305,66	
U.I. 39	120,87	
	<u>690,94</u>	690,94

631,49 + 690,94 = 1.322,48 TOTALE AL 30/09/2013

PROSSIMA SCADENZA, 2° RATA, 31/10/2013, EURO 680,00.

Distinti saluti.

L'Amministrazione

Martina Caenazzo

