

45107  
107/2023



**ATTO GIUDIZIARIO NUMERO REP. 3/2022 DEL 17/01/2022**

**617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA AD UN IMMOBILE DI TIPO RESIDENZIALE DATO DALL'ACCORPAMENTO DI DUE DISTINTE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CHIOGGIA (VE), CALLE RAMO PADOVANI N.73, POSIZIONATE AL SECONDO PIANO DI UN FABBRICATO DI 5 PIANI FUORI TERRA E CENSITE ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VENEZIA AL FG. 23 – MAPP. 2318 – SUBB. 22 – 30.**

**PROPRIETA':**

### **PREMESSE**

Il sottoscritto ing. Massimo Ranzato domiciliato in Sottomarina di Chioggia (VE), Via Amerigo Vespucci n°143/C, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Venezia al n°1621, ha ricevuto l'incarico dalla Dott.ssa MARIA SANDRA TIOZZO BASTIANELLO, in qualità di Curatrice Fallimentare, di redigere la presente perizia di stima dell'immobile di cui all'oggetto pignorato per intero, costituito dall'accorpamento di due singole unità immobiliari poste a piano secondo di un fabbricato sito in Calle Ramo Padovani n.73.

Non è costituito il condominio e quindi non esiste una ripartizione millesimale per le parti comuni date dall'ingresso e dal vano scala.

Di seguito, nell'elaborazione della perizia che va ad interessare le due unità contigue che unitariamente vanno a costituire un piccolo appartamento ancora al grezzo, si svilupperà la determinazione del suo valore per la destinazione d'uso prevista e per le condizioni in cui attualmente versa, nell'ambito della sentenza dichiarativa di fallimento in epigrafe.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto, come detto, è costituito dall'unione di due unità adiacenti individuate catastalmente al Fg. 23, Mapp. 2318, Subb. 22-30.



Sub.22: Abitazione di tipo economico di Categoria A3, Consistenza 3,0 vani, Classe 3, Z.C. 1.

Sub.30: Magazzino di Categoria C2, Consistenza 3,0 mq, Classe 12, Z.C. 1.

Proprietaria risulta essere

Amministratore

Su tali beni, e a debito di tale Ditta, risulta gravare una Ipoteca Volontaria derivante da una concessione a garanzia di mutuo fondiario per totali 120.000,00€.

Creditore ipotecario risulta essere Intesa Sanpaolo S.p.A.

Le unità in oggetto fanno parte di un fabbricato sito nella zona sud-ovest del centro storico di Chioggia, lato Canal Lombardo interno.

La riva risulta comodamente carrabile e l'accesso con autoveicoli o altri mezzi è agevole.

Nelle vicinanze sono presenti scuole, negozi, uffici comunali e le fermate degli autobus urbani ed extraurbani.

Tale fabbricato è costituito da 5 piani fuori terra con il piano terra destinato a garage e cantine di varie proprietà, con ingresso comune di accesso al vano scala condominiale.


A primo piano è presente un appartamento di proprietà a piano secondo l'immobile oggetto di perizia, a piano terzo un appartamento al grezzo con soffitta e ripostiglio di pertinenza a piano quarto, di proprietà

La documentazione fotografica allegata attesterà lo stato di consistenza attuale dell'immobile mostrando come i lavori commissionati per la manutenzione ordinaria del fabbricato e quelli intrapresi autonomamente per la ristrutturazione dei due alloggi di secondo e terzo piano siano rimasti incompleti, lasciando le unità nello stato di consistenza che verrà di seguito descritto dopo l'abbandono del cantiere da parte dell'impresa

A piano terra, in zona ingresso, risulta da completare l'intonacatura delle pareti e tutte le nicchie dei contatori già alloggiati.

Il pavimento deve essere ancora posato e salendo le rampe della scala alcune pareti devono essere ancora intonacate e completati i pavimenti dei vari pianerottoli.

Attualmente sono ancora presenti dei puntelli metallici a sostegno di rampe e pianerottoli che rendono difficoltoso l'accesso alle unità dei vari piani dell'edificio.



L'immobile oggetto di perizia risulta definito nelle sue geometrie e centralmente è presente il solo muro portante in mattoni pieni spessore 13cm che delimita i due vani principali mentre la tramezza del bagno è solo impostata alla base.

Nella stanza destinata a camera è presente un cumulo di materiale sfuso di risulta dalle demolizioni di muri e intonaci mentre nell'altra stanza adibita a soggiorno sono presenti vari materiali edili sfusi e utensili da lavoro.

Il pavimento in mattonelle deve essere ancora completamente rimosso e nelle zone libere corrono le nuove tubazioni degli impianti elettrico e termo-idraulico che risalgono sulle pareti perimetrali murate e sigillate nelle loro tracce e nelle scatole di derivazione e di alloggiamento degli interruttori.

Altre sono solo addossate alle pareti ancora integre.

I soffitti sono costituiti dalle travi in legno originarie con il tavolato superiore.

Nel vano pranzo-soggiorno sono altresì presenti a terra i serramenti che dovrebbero essere montati sui fori finestra presenti nell'appartamento che attualmente sono chiusi provvisoriamente con telai in legno e telo plasticato inchiodato.

Risulta evidente che lo stato in cui versa l'immobile è riconducibile ad una demolizione avanzata ma non ancora completata.

I fori porta e finestra sono definiti senza però alcuna opera morta montata.


Esternamente l'edificio ha subito il ripristino delle facciate alle quali è stato applicato un cappotto isolante in EPS completo di rasatura e dipintura.

Durante tale intervento il piccolo foro finestra 40x40cm presente nella zona bagno è stato chiuso dal polistirolo ma, come risulta evidente nella foto allegata, è ben visibile il foro riquadrato dell'apertura che potrà essere ripristinata con il solo taglio dell'isolante esterno che copre il suddetto foro.

La regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio vede l'edificio costruito in data antecedente il 01-09-1967 ed i lavori iniziati nell'immobile oggetto di perizia autorizzati con S.C.I.A. prot. n.37626 del 08/08/2017.

Ad un sopralluogo effettuato dal Servizio Controlli Edilizi del Comune di Chioggia in data 08/11/2019 ha fatto seguito una relazione in data 22/11/2019 che indicava una serie di abusi edilizi riguardanti le 2 unità immobiliari in fase di ristrutturazione presenti al 2° e 3° piano dell'edificio a nome \_\_\_\_\_ tra i quali la chiusura del foro finestra del bagno sopra descritto.

Detto che tutti gli altri abusi descritti, che per brevità si omette di elencare, sono stati rimossi per ripristinare i luoghi originari (tanto che l'appartamento a piano 3° è poi stato acquistato da \_\_\_\_\_), quello della finestra



del bagno può essere interpretato come una semplificazione nella posa del rivestimento esterno e, come sopra riportato, facilmente risolvibile all'atto della posa del corrispondente serramento in fase di completamento dei lavori dopodiché potrà essere richiesta la dichiarazione di agibilità dell'immobile.

Essendo l'immobile nelle condizioni sopra descritte non risulta occupato né da terzi né dal debitore fallito.

Inoltre attualmente non risulta possibile un suo classamento energetico che potrà essere redatto da tecnico specializzato a lavori ultimati con un costo previsto pari a 250,00€ al netto delle imposte di legge.

Il bene in oggetto non risulta divisibile e va sempre considerato nella sua interezza.

Con un decreto di trasferimento i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati risultano le ipoteche e la sentenza di fallimento.

### **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Il progetto prevedeva la divisione degli spazi nei locali che di seguito si elencano:

- pranzo-soggiorno	19,10 mq
- camera	14,20 mq
- bagno	4,90 mq
- ripostiglio	<u>2,70 mq</u>
per un totale di <u>superficie utile calpestabile</u> pari a	<b>40,90 mq</b>

### **STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Detto dello stato di consistenza attuale dell'immobile e di quanto è necessario per il suo completamento, compresa l'incidenza delle parti comuni e delle competenze dei tecnici preposti alle certificazioni impiantistiche ed urbanistiche finali, tenuto conto della sua posizione, essendo noti i valori medi unitari per l'acquisizione di vecchi alloggi in centro storico, le tecniche per il loro restauro e le potenzialità date anche dalla eventuale possibilità di alloggiamento, al centro del vano scala comune, di un impianto elevatore, si ritiene che il valore unitario ottimale di mercato delle unità in oggetto, esteso alla superficie netta totale delle stesse, dia il risultato voluto e si possa ritenere pari a 750€/m<sup>2</sup> per cui il valore complessivo è dato da :

$$40,90\text{m}^2 \times 750\text{€/m}^2 = 30.675,00\text{€}$$

### **CONCLUSIONI**

Sulla base di tali considerazioni e di quanto esposto nella presente relazione di perizia si può pertanto assumere che il valore unitario di stima corrisponda a **750,00€/m<sup>2</sup>** e di conseguenza **l'importo complessivo** del valore risulta pari a **30.675,00€ (trentamilaseicentosestantacinque/00euro)**.

La vendita di tale bene sarà poi soggetta ad IVA ed imposte ipotecarie catastali.

Con la determinazione del valore di stima dell'immobile di cui all'oggetto il sottoscritto tecnico ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli.

Chioggia, 29 maggio 2023

Il Tecnico  
Ing. Massimo Ranzato



### **Allegati:**

#### **Allegato 1**

- Aerofotogrammetria
- Individuazione catastale
- Estratto P.P. del Centro Storico
- Visura attuale catastale per soggetto
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali

#### **Allegato 2**

- Documentazione fotografica

#### **Allegato 3**

- Visura Camera di Commercio
- Relazione notarile ventennale
- Ispezione ipotecaria sui beni presso l'Agenzia delle Entrate
- Nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate

#### **Allegato 4**

- Relazione su esito sopralluogo per accertamento attività edilizia abusiva del Servizio Controlli Edilizi
- S.C.I.A. prot. n. 37626 del 08-08-2017

4° SIGP  
107/2023

**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CHIOGGIA**  
**VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

L'anno duemilaventitre (2023) il giorno ventinove (29) del mese di maggio, davanti a me, Funzionario Giudiziario dell'Ufficio del Giudice di Pace di Chioggia, è personalmente comparso l'Ingegnere Massimo Ranzato, nato a Chioggia il 09/10/1953 ed ivi residente in via Don Eugenio Bellemo n.50, c.f. RNZMSM53R09C638I, regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 1621, il quale presenta l'avanti scritta perizia e chiede di asseverarla col giuramento. Ho fatto ad Esso perito severa ammonizione sulle pene che la legge commina a chi asserisce il falso e nell'obbligo che il perito ha di dichiarare la verità, anche per l'impegno morale che i credenti contraggono davanti a Dio, gli ho fatto deferire il giuramento che egli presta dicendo: "giuro di aver bene e fedelmente operato al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Chioggia, 29 maggio 2023

Ing. Massimo Ranzato

