

TRIBUNALE DI ROVIGO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 20/2019 del Registro dei [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Elisa Romagnoli

CURATORE: Dott.ssa Silvia Cagnoni

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO:

- Che in data 14.11.2019 il Giudice Delegato dott.sa ELISA ROMAGNOLI nominava Coadiutore del CURATORE dott.ssa Silvia Cagnoni, lo scrivente Geom. BISON Gianfranco, quale perito estimatore.
- Che l'incarico attribuito è quello di redigere una perizia di stima dell'unità abitativa sita in Jesolo, via A. Bafile n. 3, (di circa 55 mq) di esclusiva proprietà [REDACTED]
- Che lo scrivente perito dava inizio alle operazioni peritali di stima in data 24.01.2020 ad ore 11.00 in loco.

Il sottoscritto relaziona nel seguente modo:

RELAZIONE

Lo scrivente estimatore dava inizio alle operazioni peritali in data 24.01.2020 ad ore 11.00, presso l'unità abitativa oggetto di stima, sita in Jesolo, via A. Bafile terzo accesso al mare n. 5, alla presenza [REDACTED] e della dott.ssa Silvia Cagnoni.

In occasione lo scrivente, ha verificato le mappe catastali, ispezionato in generale lo stato esterno ed interno dell'immobile, con particolare riguardo all'unità abitativa in

questione, compresi gli scoperti e gli ingressi di uso Condominiale. Ha eseguito i rilievi metrici ritenuti opportuni ed ha effettuato le foto dell'immobile in generale, oltre a quelle dell'unità abitativa (anche internamente), al fine di una completa visione dell'unità immobiliare. Successivamente ha predisposto le visure Ipotecarie e Catastali, relative all'unità in questione e sulla scorta delle risultanze ottenute può descriverla come segue:

L'unità immobiliare, in proprietà della [REDACTED] ed oggetto di stima è così identificati presso l'U.T.E. di Venezia, nel Comune di JESOLO.

Identificazione Catastale.

CATASTO FABBRICATI:

1. Foglio nr. 69 - Mappale nr. 228 – Sub. 5 – Categoria A/3 - Classe 3 – Cons.
Vani 5,5 - Superficie totale mq. 73 – Totale escluse aree scoperte mq.71-
Rendita €. 326,66 – Appartamento -

Proprietari dell'unità immobiliare:

[REDACTED] Proprietà 1000/1000

Provenienza:

Atto Pubblico di Compravendita del 12.06.1981 Repertorio nr. 16805 del Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza, registrato a Treviso il 26.06.1981 n. 5849.

Ispezioni c/o Conservatoria Registri Immobiliari:

Le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, espletate con ricerca per persona fisica hanno evidenziato i seguenti vincoli e/o trascrizioni pregiudizievoli, imputabili agli immobili in JESOLO ed oggetto di causa:

1. ISCRIZIONE del 12/05/2011 - Registro Particolare 3110 Registro Generale 15679
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4301/2011 del 05/05/2011 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 25904 Registro Generale
37537 Pubblico ufficiale CURATORE FALLIMENTARE Repertorio 34/19 del
03/07/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Si allegano agli atti per verifica, le copie delle ispezioni eseguite.

Destinazione Urbanistica:

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica gli immobili, questo ricade nel vigente P.R.G. in Zona "B3.009" – "Riorganizzazione Alberghiera" – Nella fattispecie la normativa comunale di riferimento è contenuta nell'art. 11 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. che si allegano.

Accertamento della conformità dell'immobile:

L'immobile, in cui è ricompresa l'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, come sopra indicata, è stato edificato giusta Licenza Edilizia del 16.05.1947 e dichiarato abitabile in data 22.12.1950. Attualmente l'unità immobiliare in questione, corrisponde a quanto a suo tempo licenziato. *(Si allega elaborato grafico e certificato di abitabilità)*

Descrizione dell'immobile:

L'immobile risulta finito di costruire nell'anno 1950, si sviluppa su tre piani fuori-terra, è del tipo a torre plurifamiliare, con accesso esclusivo dal terzo accesso al mare di via Bafile e con scoperto condominiale attorno all'edificio. La consistenza dell'immobile appare in muratura di laterizio, con struttura in c.a. intonacata esternamente, avente tetto a falde e manto di copertura in coppi. Lo stato generale esterno dell'edificio appare in discrete condizioni, tenuto conto della vetustà dello stesso, fatta eccezione per il piano cantinato che appare degradato. Le finiture interne delle parti comuni Condominiali a piano cantinato (sia di pavimenti sia di solai) sono in cattive condizioni, evidenziando scrostature di intonaci, umidità persistente ed infiltrazioni d'acqua dal solaio posto a piano primo. Per quanto riguarda invece l'unità immobiliare

abitativa oggetto di stima, (ivi ricompresa) risulta in discrete condizioni di manutenzione (tenuto conto della vetustà) aggravata però da un problema infiltrativo che si manifesta sulla parete nord di una camera. L'unità immobiliare ricomprende (sempre in proprietà esclusiva 1000/1000 [REDACTED]) anche un piccolissimo ripostiglio, posto al piano terra del fabbricato, come meglio rappresentato nella scheda planimetrica catastale, relativa al Subalterno n.5. -

Ulteriori Precisazioni:

L'immobile, pur essendo suddiviso in n.5 Unità Immobiliari, oltre parti comuni Condominiali, non contempla la figura e/o presenza di un Amministratore Condominiale ai fini della gestione dello stesso. Pertanto non vi sé la possibilità di accertare se vi siano spese condominiali sospese (presumibilmente gestite bonariamente tra condomini), ovviamente, non esistono nemmeno delibere e/o verbali di assemblea consultabili.

Valore di mercato dell'unità immobiliare:

In considerazione di quanto sopra relazionato, tenuto conto dello stato e grado attuale di manutenzione dell'immobile e della vetustà dello stesso, lo scrivente determina il più probabile valore di mercato nel seguente modo:

Sub. 5

Appartamento mai ristrutturato, finiture originarie vetuste, con impianto termico e di raffrescamento. Infissi esterni sostituiti circa negli anni '80. Stato conservativo discreto in ragione alla vetustà.

Superficie commerciale = mq. $(63,83 + \frac{1}{4} \text{ di } 6,58 + \frac{1}{2} \text{ di } 2,00) = 66,48$

Valore parametrico del nuovo e/o completamente ristrutturato = €/mq. 5.000,00

Vetustà 70 anni – svalutazione del 30% (-)

Assenza coibentazione e Gap impianti tecnologici = svalutazione del 7% (-)

Degrado x infiltrazioni interne alla u.i. e parti comuni= svalutazione del 5% (-)

Maggiorazione per sostituzione infissi con vetrocamera= maggiorazione 3% (+)

Valore parametrico specifico = €/mq. $5.000,00 - 39,0\% = \text{€}/\text{mq. } 3.050,00$

Unità Immobiliare, di cui al Foglio nr. 69, Mappale n. 228, Subalterno nr. 5, Superficie

Commerciale di mq. 66,48 x €/mq. 3.050,00 = €. 202.764,00 arrotondato a:

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE €. **203.000,00**

Ritiene il sottoscritto, di aver esaurientemente risposto al quesito postogli e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento che si rendesse necessario in corso di causa.

JESOLO, 23.05.2020

II PERITO

Bison Geom. Gianfranco



ALLEGATI:

- Elaborato Fotografico
- VISURE Catastali e VISURE c/o Conservatoria R.I.
- Atto Notarile di Compravendita
- Planimetria Catastale
- Estratto mappa e visura storica dell'unità immobiliare
- Elaborati e Concessioni (acquisite c/o Comune di Jesolo)
- Accesso agli atti c/o Comune di Jesolo
- Normativa Urbanistica di riferimento