



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**851/2016**

DEBITORE:

Progetti Immobiliari srl

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 11/12/2017



TECNICO INCARICATO:

**LUCA MUTTI**

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com)

PEC: [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 851/2016

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **N. 2 appartamenti - Residenza il Vivaio** a MARTELLAGO Piazza Vittoria 14, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Progetti Immobiliari srl)

Gli edifici hanno struttura a telaio di c.a., con fondazioni in c.a. a travi rovesce e solai in latero-cemento.

Copertura: tetto a falde con struttura lignea a vista e con sovrastante coibentazione in polistirene e manto di tegole curve.

Intonaci: al civile e tinteggiati al civile con idropittura.

Scale: le scale esterne hanno struttura in acciaio con alzate e pedate rivestite in marmo, le scale interne alle unità immobiliari sono in legno.

Pavimenti: grès porcellanato.

Rivestimenti: i bagni e la cucina hanno le pareti rivestite di piastrelle di ceramica per un'altezza di mt 2,10.

Serramenti esterni: finestre in legno con vetrocamera e oscuri in legno con movimento alla veneziana.

Serramenti interni: porte in legno di abete impiallacciate.

Impianto idrico sanitario: apparecchi normali in vetrochina smaltata, la rubinetteria è del tipo leggero completa di accessori.

Impianto elettrico: condutture incassate con interruttori della serie BTicino.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: ad aria con ventilconvettori centralizzato.

Riscaldamento centralizzato con caldaia a gasolio.

Vi è un unico contatore dell'acqua e della luce elettrica per le 2 residenze Ca' De Dogi e Vivaio, inoltre è stato realizzato un unico impianto di depurazione a sfioro.

La strada di accesso alle unità immobiliari è di proprietà del Golf Club ed è costituita da una servitù di fatto a favore dei due condomini.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 44 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 370,56 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittoria, n. 14, piano: 1-2, intestato a Progetti Immobiliari s.r.l., derivante da Variazione del 29/05/2017 protocollo VE0048005  
L'Agenzia delle Entrate di Venezia ha effettuato il riaccatastamento d'ufficio in data 26/05/2017, su segnalazione dell'Ufficio Tributi del Comune di Martellago, andando ad identificare singolarmente ogni unità immobiliare ed effettuando di fatto un frazionamento catastale senza che sia stato accolto alcun provvedimento edilizio.
- foglio 2 particella 44 sub. 126 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 476,43 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittoria, n. 14, piano: 1, intestato a Progetti Immobiliari srl, derivante da Variazione del 29/05/2017 protocollo VE0048005  
L'Agenzia delle Entrate di Venezia ha effettuato il riaccatastamento d'ufficio in data 26/05/2017, su segnalazione dell'Ufficio Tributi del Comune di Martellago, andando ad identificare singolarmente ogni unità immobiliare ed effettuando di fatto un frazionamento catastale senza che sia stato accolto alcun provvedimento edilizio.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 117.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 117.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/12/2017</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/06/2005 a firma di Paone Roberto ai nn. 62270/18613 di repertorio, iscritta il 16/06/2005 a Venezia ai nn. 26027/6372, a favore di Banco Popolare di Verona e Novara s.c.a.r.l., contro Progetti Immobiliari srl, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220000,00.

Importo capitale: 110000,00.

Durata ipoteca: 10 anni 5 mesi e 20 giorni.

La formalità è riferita solamente a - fg. 2, mapp. 44, sub. 90, fg. 2, mapp. 274, sub. 3, fg. 2, mapp. 274, sub. 6

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/06/2005 a firma di Notaio Paone Robero ai nn. 62271/18614 di repertorio, iscritta il 16/06/2005 a Venezia ai nn. 26028/6373, a favore di Banco Popolare di Verona e Novara s.c.a.r.l., contro Progetti Immobiliari srl, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220000,00.

Importo capitale: 110000,00.

Durata ipoteca: 10 anni 5 mesi 20 giorni.

La formalità è riferita solamente a - fg. 2, mapp. 44, sub. 95, fg. 2, mapp. 274, sub. 3, fg. 2 mapp. 274, sub. 6

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/12/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 675 di repertorio, trascritta il 01/01/2011 a Venezia ai nn. 158/114, a favore di Società Gestione Crediti BP Società Consortile P.A., contro Progetti Immobiliare srl, derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a - fg. 2, mapp. 44, sub. 95, fg. 2, mapp. 274, sub. 3, fg. 2, mapp. 274, sub. 6

pignoramento, stipulata il 10/12/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 674 di repertorio, trascritta il 04/01/2011 a Venezia ai nn. 157/113, a favore di Società Gestione Crediti BP Società Consortile P.A., contro Progetti Immobiliari srl, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a - fg. 2, mapp. 44, sub. 90, fg. 2, mapp. 274, sub. 3, fg. 2, mapp. 274, sub. 6

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Progetti Immobiliari srl per la quota di 1000/1000 (dal 14/04/2004), con atto stipulato il 14/04/2004 a firma di Notaio Paone Roberto ai nn. 56858/15853 di repertorio, trascritto il 24/04/2004 a Venezia ai nn. 16063/10111.

Il titolo è riferito solamente a - fg. 2, mapp. 44, sub. 90, fg. 2, mapp. 44, sub. 95, fg. 2, mapp. 274, sub. 3, fg. 2, mapp. 274, sub. 6.

All'interno del fabbricato ad uso residenziale ricettivo denominato "Residenza Vivaio", è compresa anche la quota di 2/24 dell'area destinata ad ente urbano ed identificata al fg. 2, mapp. 274, sub. 3 e sub. 6, (ora subalterni 10, 11 e 12), l'accesso al fabbricato avviene attraverso la servitù di passaggio sia pedonale che carraio come meglio identificata attraverso l'atto a rogito Notaio Mario Faotto di Mestre in data 20/03/1990, rep. 74096 registrato a Mestre in data 28/03/1990 al n. 1558.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **252**, intestata a Progetti Immobiliari srl, presentata il 30/10/2003 con il n. 03/105 di protocollo, agibilità del 08/11/2006 con il n. 145 di protocollo.

Ristrutturazione edilizia ai sensi della lett "d" dell'art. 3 del DPR 380/01 di un fabbricato, nonchè la ricostruzione di un edificio parzialmente demolito in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 221 dl 16/11/1991 per la realizzazione di una residenza turistica extralberghiera in unità abitative

ammobiliate ad uso turistico ai sensi del punto 1 lettera "d" dell'art. 25 della L.R. 4.11.2002 n. 33, per complessive n. 36 unità abitative a Martellago (VE), Piazza Vittoria, n. 14

Permesso di Costruire N. 40, intestata a Progetti Immobiliari srl, per lavori di Variante in corso lavori al permesso di costruire n. 252 del 30/10/2003, presentata il 09/03/2004 con il n. 03/105/A di protocollo, agibilità del 08/11/2006 con il n. 145 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 2005/2000, l'immobile ricade in zona F-area per attività ricreative - art. 27.6

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla planimetria catastale è stata riportata una unità immobiliare non corrispondente a quella di proprietà

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ricollimazione tra le planimetrie e catastali ed i subalterni: €1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MARTELLAGO PIAZZA VITORIA 14

## N. 2 APPARTAMENTI - RESIDENZA IL VIVAIO

DI CUI AL PUNTO A

**N. 2 appartamenti - Residenza il Vivaio** a MARTELLAGO Piazza Vitoria 14, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Progetti Immobiliari srl)

Gli edifici hanno struttura a telaio di c.a., con fondazioni in c.a. a travi rovesce e solai in latero-cemento.

Copertura: tetto a falde con struttura lignea a vista e con sovrastante coibentazione in polistirene e manto di tegole curve.

Intonaci: al civile e tinteggiati al civile con idropittura.

Scale: le scale esterne hanno struttura in acciaio con alzate e pedate rivestite in marmo, le scale interne alle unità immobiliari sono in legno.

Pavimenti: grès porcellanato.

Rivestimenti: i bagni e la cucina hanno le pareti rivestite di piastrelle di ceramica per un'altezza di mt 2,10.

Serramenti esterni: finestre in legno con vetrocamera e oscuri in legno con movimento alla veneziana.

Serramenti interni: porte in legno di abete impiallacciate.

Impianto idrico sanitario: apparecchi normali in vetrochina smaltata, la rubinetteria è del tipo leggero completa di accessori.

Impianto elettrico: condutture incassate con interruttori della serie BTicino.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: ad aria con ventilconvettori centralizzato.

Riscaldamento centralizzato con caldaia a gasolio.

Vi è un unico contatore dell'acqua e della luce elettrica per le 2 residenze Ca' De Dogi e Vivaio, inoltre è stato realizzato un unico impianto di depurazione a sfioro.

La strada di accesso alle unità immobiliari è di proprietà del Golf Club ed è costituita da una servitù di fatto a favore dei due condomini.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 44 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 370,56 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittoria, n. 14, piano: 1-2, intestato a Progetti Immobiliari s.r.l., derivante da Variazione del 29/05/2017 protocollo VE0048005  
L'Agenzia delle Entrate di Venezia ha effettuato il riaccatastamento d'ufficio in data 26/05/2017, su segnalazione dell'Ufficio Tributi del Comune di Martellago, andando ad identificare singolarmente ogni unità immobiliare ed effettuando di fatto un frazionamento catastale senza che sia stato accolto alcun provvedimento edilizio.
- foglio 2 particella 44 sub. 126 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 476,43 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vittoria, n. 14, piano: 1, intestato a Progetti Immobiliari srl, derivante da Variazione del 29/05/2017 protocollo VE0048005  
L'Agenzia delle Entrate di Venezia ha effettuato il riaccatastamento d'ufficio in data 26/05/2017, su segnalazione dell'Ufficio Tributi del Comune di Martellago, andando ad identificare singolarmente ogni unità immobiliare ed effettuando di fatto un frazionamento catastale senza che sia stato accolto alcun provvedimento edilizio.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Venezia, Lido di Venezia, Venezia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lido di Venezia e Venezia.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento sub. 121	32,00	x	100 %	=	32,00
Soppalco sub. 121	25,00	x	70 %	=	17,50
Appartamento sub. 126	32,00	x	100 %	=	32,00
Soppalco sub. 126	25,00	x	70 %	=	17,50
<b>Totale:</b>	<b>114,00</b>				<b>99,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,00 x 1.200,00 = **118.800,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 118.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 118.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Martellago, conservatoria dei registri immobiliari di Venezia, ufficio tecnico di Martellago

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

	N. 2				
A	appartamenti	99,00	0,00	118.800,00	118.800,00
	- Residenza il				
	Vivaio				
				<b>118.800,00 €</b>	<b>118.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.800,00**