



Ing. Toffanello Mauro, via Cavaizza civ 52, 35020 Codevigo (PD)
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova, Sez. A n. 5282

TRIBUNALE DI VENEZIA
Fallimento n. 120/2016

Società:



Giudice Delegato

DOTT. SSA Gasparini Martina

Curatore Fallimentare

DOTT. De Bortoli Nerio

PERIZIA DI STIMA

Si tratta della piena proprietà di un complesso immobiliare adibito ad uffici, sito in Mira (VE) , Piazza San Nicolò 22/A.



Data di riferimento

15.09.2016



Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. GENERALITA' DELLA SOCIETA', PROVENIENZA ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE	3
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
4. DESTINAZIONE URBANISTICA	3
5. REGOLARITA' EDILIZIA	4
6. STATO DI POSSESSO	5
7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	5
8. LOCALIZZAZIONE DEL BENE	5
9. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	6
10. CONSISTENZE.....	6
11. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	7
12. CRITERIO DI STIMA	7
12.1 FONTI DI INFORMAZIONE.....	7
12.2 VALORE DI STIMA.....	7
13. ALLEGATI.....	8



1. PREMESSA

In data 01/09/2016 il Curatore Fallimentare, incaricava il sottoscritto Ing. Toffanello Mauro, con studio in Via Cavaizza, 52 – Codevigo (PD), iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n° 5282 Sez. A, di redigere la relazione di stima sui beni immobili di proprietà della [REDACTED], siti nel Comune di Mira (VE).

2. GENERALITA’ DELLA SOCIETA’, PROVENIENZA ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

La presente valutazione ha lo scopo di determinare il Valore di Mercato, in data 30/09/2016, dell’immobile ubicato in Piazza San Nicolò, civ. 12/2, piano 2° nel Comune di Mira (VE).

Il bene, come si evince dalla documentazione fornita, è di proprietà della Società [REDACTED], pervenuto in forza di atto di conferimento rep [REDACTED] del 17.02.2014 a firma del Notaio Bandieramonte Stefano con sede a Mestre (VE).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Dolo in Provincia di Venezia, con i seguenti identificativi:

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
26	2317	35	A/10	U	30 vani	Euro 9.451,16

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Mira, il bene ricade in Zona Territoriale Mista di “Mira Centro Comparto D1/9, D1.1-9; C2-57. Art. 11 delle N.T.A.

Valgono i seguenti indici di edificabilità:

a) superficie coperta: 50% massimo della superficie fondiaria corrispondente. Nel computo della superficie non è compreso il sedime di volumi tecnici quali serbatoi, condotti, ed altri simili attrezzature e apparecchiature;



- b) distacco dai confini di proprietà dovrà essere rispettato il previsto limite non edificandi. Ove questo non sia previsto il distacco minimo dovrà essere pari a mt.10,00;
- c) distanza dalla strada minimi mt.10,00 salvo distanze maggiori per il rispetto del limite non edificandi ove previsto;
- d) distanza edifici non dovrà essere minore di mt.10,00 per gli edifici di nuova costruzione. Nel caso di ampliamento di edifici esistenti all'interno dell'area di proprietà è ammessa una distanza minima di mt.5,00;
- e) altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt.12,00. Tuttavia per particolari e motivate esigenze produttive saranno ammesse altezze superiori. Non entra a far parte dell'altezza dell'edificio quanto segue:
- ciminiere e camini;
 - apparecchiature speciali connesse alla funzionalità dello stabilimento e dell'impianto produttivo;
- f) nel caso vengano previsti insediamenti di tipo commerciale e/o direzionale, oltre alla dotazione richiesta dal comma 10, punto 2, dell'articolo 25 della L.R. 61/85 dovranno essere previsti anche:
- mq. 8, per ogni 100 mq, di S.U., da destinare a parcheggio privato;
 - il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde alberato da ricavarsi in un unico spazio di forma compatta;
- g) è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode avente una superficie utile no superiore a 95 mq da determinarsi con i criteri stabiliti dalla L. 457/'78.

5. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti atti edilizi concessori:

- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Mira in data 18.07.1997 prot. n. 97218;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Mira in data 01.02.1999 n. 98209, prot. n. 10220;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Mira in data 18.02.2000 n. 99414, prot. n. 23769;



Ing. Toffanello Mauro, via Cavaizza civ 52, 35020 Codevigo (PD)
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova, Sez. A n. 5282

- D.I.A presentata al Comune di Mira in data 12.07.2000 prot. n. 20092;
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Mira in data 03.10.2000 prot.n 99414-98209.

6. STATO DI POSSESSO

Il cespite alla data del sopralluogo risulta libero da persone, cose e vincoli.

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

-

8. LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare in oggetto è situato nel comune di Mira (VE) in Piazza San Nicolò, in prossimità del centro urbano di Mira, a sud rispetto la Riviera del Brenta e ad est rispetto al nucleo centrale abitato.

L'unità immobiliare è accessibile sia da Riviera Giacomo Matteoti che costeggia il fiume Naviglio, sia dalla via a doppio senso di marcia, via Mar Mediterraneo, la quale termina in un parcheggio ad uso pubblico a servizio del complesso immobiliare e di altri immobili attigui al cespite oggetto di stima. L'abitato di Mira è attraversato dalla SR 11 (ex Strada Statale) che costeggia il naviglio. È servito anche da un'uscita posta sulla tangenziale di Mestre A57 e da una stazione ferroviaria, ubicata in realtà nella frazione Ballò di Mirano. La zona è facilmente raggiungibile da autobus di linea. A poche centinaia di metri sono presenti la Biblioteca Comunale, la sede del Comune, una Banca e vari servizi di pubblico interesse. L'insediamento è dotato di ampie superfici a parcheggio esterne sia libero che a pagamento.





9. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Il cespite oggetto di analisi è costituito da un immobile a destinazione d'uso direzionale posto al 2° piano di un edificio di 4 piani fuori terra e piano interrato. Al piano terra dell'edificio sono poste attività commerciali mentre gli altri piani sono occupati da attività di tipo direzionale. Al piano interrato sono collocati i parcheggi a servizio di tutto il compendio immobiliare.

L'unità immobiliare risulta così articolata:

- Reception con disimpegno, 9 uffici separati, 1 ufficio open space contabilità, 1 ufficio open space tecnico, 1 ripostiglio, 1 vano tecnico, 1 sala riunioni di notevoli dimensioni atta ad ospitare meeting aziendali di circa 20 persone, 1 sala riunioni atta ad ospitare circa 10 persone, 1 sala d'attesa, 1 sala per il convivio, 4 locali bagno separati con antibagno. Esternamente è presente il ballatoio che segue la linea perimetrale interna dei locali;

L'immobile presenta forma regolare ad "L" costituito da struttura portante in pilastri in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio. L'accesso avviene tramite vano scala comune ed ascensore con fermata al piano. Il livello di finitura è ottimo, rivestimento delle pareti in materiale ligneo di pregio, soffitto con pannelli in materiale pregiato, pavimento flottante, ampie pareti divisorie in vetro e alluminio dividono gli spazi adibiti ad ufficio dal corridoio centrale. Tutti gli uffici sono ben illuminati da ampie vetrate che aggettano sul cortile interno. Refrigerazione e riscaldamento avvengono tramite impianto a convettori. Tutti gli uffici presentano impianto di connessione di rete gestito da server con prese dati a muro e prese di corrente schuko. Impianto di telefonia presente in ogni ufficio gestito da centralino. La porta d'ingresso in vetro è automatizzata con lettura del badge personale. In tutti gli uffici sono presenti sensori volumetrici per l'impianto antifurto.

10. CONSISTENZE

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici sono i seguenti:
Superficie commerciale ponderata: espressa in mq, è la superficie lorda computata esclusa degli spazi comuni e dei collegamenti verticali, comprensiva delle pertinenze condominiali ad uso esclusivo della proprietà.



Destinazione	Piano	SLP [mq]	Coefficiente di Ponderazione	Superficie commerciale
uffici ala sud	1	980,00	100%	980,00
archivio ala nord	1	59,00	50%	29,35
Totale Sup. Commerciale				1009,35

11. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

12. CRITERIO DI STIMA

Il procedimento di stima comparativo consiste nella determinazione del valore unitario di un bene, mediante confronto con i prezzi noti di beni analoghi per caratteristiche intrinseche e ubicazione. Nel caso in esame le basi di confronto sono state assunte con riferimento sia ad indagini dirette presso operatori del mercato locale, sia alla consultazione di banche dati istituzionali (Camera di Commercio e Agenzia del Territorio). Al fine di applicare il procedimento sintetico comparativo, si è effettuata una ponderazione dei valori medi riscontrati per immobili a destinazione residenziale aventi caratteristiche costruttive, distributive e dimensionali simili all'oggetto di valutazione. In ragione della dimensione delle unità immobiliari, data la posizione semicentrale, data la tipologia (unità in condominio), tenuto conto del fatto che le unità sono in commercio.

12.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Venezia, agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare, parametri medi di zona Tabelle OMI e conoscenza personale del mercato locale.

12.2 VALORE DI STIMA

Al fine di applicare il procedimento sintetico comparativo, si è eseguita una ponderazione dei valori medi riscontrati per immobili a destinazione direzionale aventi caratteristiche costruttive, distributive e dimensionali simili all'oggetto di valutazione. In ragione della dimensione dell'immobile, del grado di finitura e dello stato manutentivo, vista l'assenza di beni simili in offerta e data la sua ubicazione, e la



vicinanza ai servizi quali banca, uffici postali, supermercato, mensa/ristorante, parcheggi ad uso pubblico non a pagamento; si considera per le unità a destinazione direzionale un valore unitario di mercato pari ad Euro/mq 700 (tale valore considera un'assunzione di vendita dell'asset in blocco, pertanto si è provveduto ad effettuare uno sconto del 30% sul valore Euro/mq del mercato di zona.) I porticati e le logge sono calcolati secondo coefficienti di ponderazione rispetto ai valori unitari sopra riportati.

Id lotto	Destinazione	Piano	SLP [mq]	Coeff. P	Sup. comm. Pond [mq]	Valore unitario	Valore complessivo
Complesso Uffici	uffici ala sud	1	980,00	100%	980,00	€ 700,00	€ 686.000,00
	archivio ala nord	1	58,70	50%	29,35	€ 700,00	€ 20.545,00

Il valore complessivo del compendio immobiliare può essere opportunamente arrotondato a **710.000 Euro** (settecentodiecimila euro) .

In fede

Il tecnico Incaricato
Ing. Mauro Toffanello

13. ALLEGATI

Atto di provenienza

Planimetrie catastali

Visura catasto Fabbricati

Atti edilizi concessori

Rilievo fotografico