



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**

Edificio in corso di costruzione

Sita in Dolo (VE), Via G.B. Velluti

Indenticato al C.F. al Fg. 10, part. 397, sub.1



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 .....	4
7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	4
8. LOCALIZZAZIONE DEL BENE.....	4
9. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' .....	5
10. CONSISTENZE .....	5
11. STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	6
11.1 CRITERIO DI STIMA.....	6
11.2 FONTI DI INFORMAZIONE .....	6
11.3 VALORE DI STIMA.....	6
12. 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 Dolo (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 Via Ca Tron, Dolo (VE)

Il bene, come si evince dalla documentazione fornita, è di proprietà della Società “[REDACTED]”, con sede legale in [REDACTED] C.F. e P.IVA [REDACTED]6, pervenuto in forza di atto di conferimento rep 74733, 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
10	397	1	In corso di costruzione	-	-	-

## 4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Dolo, il bene ricade in Zona Territoriale Omogena “C2”. Art. 26 delle N.T.A. Sono ammesse le destinazioni di: residenza, terziario diffuso, ovvero secondo le prescrizioni contenute nei singoli Progetti Norma.

In particolare il lotto ricade all’interno del PN.15.1 n. repertorio 40398, n raccolta 12.782 del 5 agosto 2009 (tale convenzione sostituisce la convenzione precedente n. repertorio 2821, n raccolta 45 del 6 febbraio 2007)



## **5. REGOLARITA' EDILIZIA**

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

- Denuncia Inizio Attività datata 9/10/2008;
- Variante Denuncia Inizio Attività datata 24/09/2009;

## **6. STATO DI POSSESSO**

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

## **7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Vedasi visure ipocatastali

## **8. LOCALIZZAZIONE DEL BENE**

Il compendio immobiliare in oggetto è situato nel comune di Dolo (VE), in via Cà Tron, in prossimità del centro urbano di Dolo, a nord rispetto la Riviera del Brenta e ad est rispetto al nucleo abitato. L'unità immobiliare appartiene al fabbricato che insiste nel "lotto 1" identificato all'interno del più ampio piano di lottizzazione; il lotto è accessibile mediante strada a doppio senso di marcia in contesto privato a partire dalla via principale Cà Tron.

Dolo 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 e vicina alla fermata del treno. A poche centinaia di metri è presente una scuola, il vicino centro offre farmacia, impianti sportivi e vari servizi di pubblico interesse. L'insediamento è dotato di ampie superfici a parcheggio esterne.





## 9. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Il cespite oggetto di analisi è costituito da un immobile a destinazione d'uso direzionale/commerciale disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato.

L'immobile presenta forma rettangolare regolare costituito da struttura portante in pilastri in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio. A livello planimetrico non vi sono divisioni negli spazi interni eccetto che per i vani scala/ ascensore.

Allo stato dei luoghi l'immobile si presenta in fase di costruzione. Sono stati realizzati tutti gli orizzontamenti portanti e le strutture verticali, rimangono da eseguire tutte le lavorazioni riguardanti gli impianti elettrici ed idraulici, i rivestimenti esterni, le coperture, i pavimenti ed i rivestimenti, gli intonaci e le tinteggiature e tutte le opere accessorie per portare la struttura al finito e pronta per la futura commercializzazione.

Allo stato dei luoghi si stima una percentuale di completamento pari al 40%.

Esternamente trovano posto parcheggi ad uso promiscuo dell'immobile mentre a nord si trova il giardino di proprietà.

Si segnala la presenza, nel retro del fabbricato, di una centrale a termo riscaldamento a servizio di tutta la lottizzazione non oggetto della presente stima.

## 10. CONSISTENZE

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici sono i seguenti:

Superficie lorda: espressa in mq, è la superficie totale di tutti i piani di un edificio calcolata con le dimensioni esterne dell'edificio, compresi strutture, divisori, corridoi, scale. Superficie commerciale: espressa in mq, è la superficie lorda computata esclusa degli spazi comuni e dei collegamenti verticali.

Destinazione	Piano	SLP [mq] / numero unità	Coefficiente di Ponderazione	Superficie commerciale / numero unità
posto auto	INT	54	-	54
posto auto	T	16	-	16
commerciale	T	1.043	100%	1.043
direzionale	1	887	100%	887



Il lotto sul quale è insediata l'attività commerciale/direzionale ha una superficie catastale complessiva pari a 2.734 mq, ivi compresa la centrale a termo riscaldamento a servizio di tutta la lottizzazione non oggetto della presente stima. L'edificio presente sul lotto edificato presenta una superficie lorda coperta complessiva di circa 1.084 mq.

## **11. STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

### **11.1 CRITERIO DI STIMA**

Il procedimento di stima si basa sull'analisi dei costi sostenuti per l'iniziativa immobiliare in corso, scontata della percentuale dello stato avanzamento lavori presunto. Inoltre il valore indicato, tiene in considerazione che il cespite si trova in completo stato di abbandono e, nel caso non venisse assorbito dal mercato in breve tempo, la struttura di copertura del solaio potrebbe riportare gravi danni dovuti al susseguirsi delle infiltrazioni già presenti, nonché alla mancanza di un tratto di guaina di protezione nella terrazza di copertura.

### **11.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

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

### **11.3 VALORE DI STIMA**

I costi diretti di costruzione sono stati quantificati in 800 Euro/mq per la porzione fuori terra a destinazione commerciale e direzionale, in 400 Euro/mq per la porzione entro terra, in 250 Euro/mq per le logge e per il portico, in 600 Euro/mq per le scale e le aree di manovra. Sono inoltre stati considerati i costi esterni quantificati in 100 Euro/mq e i costi relativi ad allacciamenti e infrastrutture quantificati a corpo in 24.000 Euro.

Per un totale complessivo relativo ai costi diretti pari a 2.420.000 Euro. Tali costi considerano l'immobile allo stato finito.



Dati	Importo	% completamento	Valore
Area e fabbricati esistenti (ANTE OPERAM)	€ 350.000,00	100%	
Oneri COMUNALI	€ 127.536,86	100%	-
Costi di urbanizzazione (QUALORA PRESENTI)	€ 315.893,46	100%	-
<b>Costi di costruzione diretti</b>	<b>€ 2.420.000,00</b>	<b>40%</b>	<b>€ 968.000,00</b>
<b>Spese generali</b>	<b>€ 242.000,00</b>	<b>40%</b>	-
<b>Imprevisti</b>	<b>€ 121.000,00</b>	<b>40%</b>	-
<b>Spese tecniche</b>	<b>€ 145.000,00</b>	<b>40%</b>	-
<b>Oneri Finanziari</b>	<b>€ 121.000,00</b>	<b>40%</b>	-

Il valore complessivo del compendio immobiliare può essere opportunamente arrotondato a **968.000 Euro** ( novecentosessantottomila euro) .

Nota conclusiva:

Al fine di preservarne lo stato di conservazione, si rendono necessarie lavorazioni di protezione della copertura stimate per circa 70.000 € complessivi.

In fede

Il tecnico Incaricato  
Ing. Mauro Toffanello



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

## **12. ALLEGATI**

Estratto di Mappa

Visura catasto Fabbricati

Rilievo fotografico

Atti edilizi concessori