

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Sezione Prima Civile

Liquidazione Giudiziale Rep. n. 100/2023

<u>Parte Creditrice:</u>	Massa di Creditori
<u>Parte Debitrice:</u>	Dolciaria Mestrina di Cipriani Gigliola e C. s.n.c.
<u>Giudice Delegato:</u>	Dott.ssa Ivana Morandin
<u>Curatore:</u>	Dott. Giovanni Zucchet

PREMESSA

Con sentenza n.97/2023 pubblicata il 25 luglio 2023, i Magistrati Dott.ssa Silvia Bianchi (*Presidente*), Dott.ssa Tania Vettore (*Giudice delegato*) e Dott.ssa Sara Pitinari (*Giudice*) dichiaravano l'apertura della Liquidazione Giudiziale nei confronti di **Dolciaria Mestrina di Cipriani Gigliola e C. s.n.c.** oltre che dei soci illimitatamente responsabili Sig.ra **Cipriani Sandra e Cipriani Gigliola**.

In quell'occasione veniva nominato il Curatore della procedura Dott. Giovanni Zucchet il quale conferiva a me sottoscritta Architetto Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, l'incarico di redigere la stima dei beni oggetto del presente procedimento giudiziale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Durante il periodo assegnato ho eseguito le opportune indagini presso gli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo alla causa sopra citata.

Il giorno 01 dicembre 2023 alle ore 11:30, mi sono recata presso l'immobile oggetto di causa, sito nella Località Mestre del Comune di Venezia, Riviera Coronelli n.6 e alla presenza del Sig. Andrea Tegon, ho provveduto ad effettuare il rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di causa. Terminate le operazioni di rito ho dichiarato le stesse, concluse alle ore 12:00.

Nei giorni seguenti ho terminato le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni.

DESCRIZIONE CATASTALE

Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un fabbricato condominiale dislocato su complessivi n.5 piani fuori terra.

Il tutto risulta ubicato lungo Riviera Coronelli n.6 del Comune di Venezia (VE) - Località Mestre ed è catastalmente identificato come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Venezia (VE)

Foglio 135, Mapp. 453, Subalterno 24, Cat. C/6, Cl. 7, Cons. 12 mq, R. € 106,60.

Il tutto di proprietà della Sig.ra **CIPRIANI Gigliola** (*proprietà per 222/1000*), **CIPRIANI**

Gigliola (*usufrutto per 28/1000*), **CIPRIANI Marzio** (*proprietà per 250/1000*), **CIPRIANI**

Marzio (*nuda proprietà per 84/1000*), **CIPRIANI Sandra** (*proprietà per 222/1000*), **CIPRIANI**

Sandra (*usufrutto per 28/1000*), **CIPRIANI Sebastiano** (*proprietà per 222/1000*), **CIPRIANI**

Sebastiano (*usufrutto per 28/1000*).

N.B.: Le quote di proprietà oggetto della presente sono quelle imputate alle Sig.re Cipriani Sandra (piena proprietà di 222/1000 e usufrutto per 28/1000) e Cipriani Gigliola (piena proprietà di 222/1000 e usufrutto per 28/1000) quali Legali Rappresentanti della ditta debitrice "Dolciaria Mestrina di Cipriani Gigliola e C. s.n.c."

DESCRIZIONE IPO-CATASTALE

Dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Venezia, con aggiornamento al 13-12-2023, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di causa.

Annotazioni a favore:

- **Restrizione dei Beni del 03-11-2016 R.G. 34828 R.P. 5267**, a rogito del Notaio Rolando Laura di Mestre (VE) Rep.6238 del 10-10-2016.

Trascrizioni:

- **Liquidazione Giudiziale del 11-10-2023 R.G. 34093 R.P. 25481**, Rep. 100/2023 del Tribunale di Venezia del 12-07-2023.

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'autorimessa oggetto di perizia è costruita all'interno di un fabbricato condominiale sito nella Località Mestre del Comune di Venezia (VE), a 100 mt da piazzale Cialdini e nelle immediate vicinanze di Piazza Ferretto, in una zona a carattere misto limitrofa a tutti i servizi che offre la cittadina (*parcheggi, scuola, attività, uffici, farmacia, ecc*) e ai mezzi di collegamento urbani di superficie.

Il bene oggetto di perizia risulta dislocato al piano terra del suddetto fabbricato condominiale ed accessibile da Riviera Coronelli attraverso lo scoperto comune posto lungo il lato nord-ovest dell'edificio.

Le finiture interne sono al civile con pavimentazione in cls liscio e pareti tinteggiate, il basculante a battente d'ingresso risulta in ferro, l'unica finestra esistente è in alluminio ed è presente l'impianto elettrico e di illuminazione.

DESCRIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale comunale, la proprietà oggetto di stima ricade nella Zona Omogenea B - Sottozona B2.1 residenziale di completamento.

Tali zone rappresentano le parti di territorio, edificate con caratteristiche sufficientemente definite, in cui il limite della superficie coperta è superiore ad 1/8 della superficie fondiaria e con densità territoriale uguale o superiore a 1,5 mc/mq.

Nella sottozona B2.1 è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo, precisando che la Ds prevale sulla Dc.

La costruzione del Complesso Immobiliare residenziale è stata eseguita in conformità ai seguenti atti amministrativi/autorizzativi:

- **Licenza Edilizia** n.1012/63 prot. n. 41918 del 21-09-1965 per costruzione di fabbricato ad uso abitazioni civili e magazzini;
- **Abitabilità** prot. n. 41918 del 21-09-1965;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria** n. M/31026/00 prot. 53866/31026/00 del 16-03-1995 per ristrutturazione porzione del P.T. finalizzata alla costruzione di laboratorio artigianale in luogo di magazzini pertinenti alla residenza;

- **Permesso a costruire in sanatoria** n. 2018.XII/2/2.1410 prot. 2020/52005 del 28-01-2020 per opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia n.1012/63 e Concessione Edilizia in Sanatoria n.52866/31026/00.

A seguito di un'attenta analisi edilizio-urbanistica, si evidenzia che l'immobile risulta **conforme** urbanisticamente, al fine di un'ipotetica vendita sarà però necessario rimuovere le macchine refrigeranti presenti a servizio dell'adiacente negozio di altra proprietà e non oggetto della presente perizia.

STIMA DI MERCATO

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a. la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b. l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c. il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d. i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;
- e. Situazione attuale del mercato immobiliare.

Si è altresì tenuto conto dei seguenti valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal sito internet borsinoimmobiliare.it per le destinazioni residenziali ubicate nella zona Mestre Centro del Comune di Venezia (VE):

- *Abitazioni Civili in stato conservativo SCADENTE, vanno da un minimo di €/mq 1.150,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00;*
- *Abitazioni di tipo economico in stato conservativo NORMALE, vanno da un minimo di €/mq 1.400,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00;*
- *Borsinoimmobiliare.it per le Abitazioni in stabili di 2° fascia vanno da un minimo di €/mq 1.097,00 ad un massimo di €/mq 1.340,00.*

Alla luce dei valori su esposti e di tutte le considerazioni formulate, il sottoscritto perito ritiene corretto applicare alla superficie commerciale calcolata un valore di **€/mq. 900,00** corrispondente a circa il valore medio riportato nei vari comparabili massimi, poi aggiustato con un moltiplicatore (0,60) riferito alla destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima.

VALUTAZIONE DEL BENE

Il bene risulta catastalmente indiviso e nella tabella sotto riportata vengono identificati i valori delle quote di proprietà.

AUTORIMESSA - Riviera Coronelli n.6, Venezia - Località Mestre (F.135 Mapp.453 Sub.24)			
a - Piano Terra - Autorimessa (H=2,80 mt)	= mq	16,00 x 1,00 =	16,00 mq
Somma Sup. Commerciale Equivalente			= 16,00 x €/mq. 900,00 = € 14.400,00
			sommano = € 14.400,00
			<i>Deprezzamento per quota indivisa (10%) = -€ 1.440,00</i>
TOTALE STIMA			= € 12.960,00
CIPRIANI Gigliola (Proprietà 222/1000) = € 2.877,12			
CIPRIANI Gigliola (Usufrutto 28/1000) = € 181,44			
CIPRIANI Marzio (Proprietà 250/1000) = € 3.240,00			
CIPRIANI Marzio (Nuda Proprietà 84/1000) = € 508,03			
CIPRIANI Sandra (Proprietà 222/1000) = € 2.877,12			
CIPRIANI Sandra (Usufrutto 28/1000) = € 181,44			
CIPRIANI Sebastiano (Proprietà 222/1000) = € 2.877,12			
CIPRIANI Sebastiano (Usufrutto 28/1000) = € 217,73			
QUOTA CIPRIANI Gigliola			= € 3.058,56
QUOTA CIPRIANI Sandra			= € 3.058,56
TOTALE			= € 6.117,12
TOTALE ARROTONDATO			= € 6.200,00

CONCLUSIONI

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio il Curatore della procedura Dott. Giovanni Zucchet per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Portogruaro lì, 10-01-2024

