

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 194/2015:** --- OMISSIS ---  
**Giudice Delegato:** Dott.ssa Manuela ELBURGO  
**Curatore :** Dott. Chiara MARCHETTO

**INTEGRAZIONE DELLA  
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA ESTIMATIVA**

**Premesse**

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Padova in via Chiesanuova, n. 118, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1672, venivo incaricata in data 02/04/2014, dal Giudice Delegato dott.ssa Manuela Elburgo, di stimare il compendio immobiliare di proprietà della società --- OMISSIS --- con sede legale in Rubano (PD), via --- OMISSIS --- cod. fisc. --- OMISSIS ---, nella persona del legale rappresentante signora --- OMISSIS --- nata a Codevigo (VE) in data --- OMISSIS --- cod. fisc. --- OMISSIS --- residente a Chioggia (VE) via --- OMISSIS --- località Valli (30015), ed in particolare di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Procedere alla stima degli immobili e del terreno di proprietà ed in particolare:
  - terreno ubicato nel Comune di Cona (VE), località Cantarana, su cui insiste un edificio ad uso produttivo e direzionale destinato all'attività dell'impresa edile, ovvero a gestione del magazzino/deposito e ricovero mezzi;
  - terreno in edificato interessato da capacità edificatoria, ubicato nel comune di Chioggia (VE), località Valli di Chioggia (VE),
2. Valutare tutti i vincoli di carattere urbanistico o amministrativo insistenti sugli stessi beni.

In data 18/09/2014 ho depositato presso la Cancelleria Fallimentare l'elaborato peritale *Relazione Tecnico Descrittiva Estimativa* a cui si rimanda nella presente, nei paragrafi:

1.0 *Elenco e descrizione dei beni immobili di proprietà di --- OMISSIS --- in Cona (VE)*

2.0 *Elenco e descrizione dei beni immobili di proprietà di --- OMISSIS --- in Chioggia (VE)*

per quanto riguarda la descrizione, la provenienza, la regolarità amministrativa ed edilizia, i vincoli e le trascrizioni pregiudizievoli, e la destinazione urbanistica.

Per quanto riguarda invece la *Valutazione del bene* si faccia riferimento a quanto indicato nella presente ai successivi paragrafi.

La presente integrazione viene redatta a seguito del recente **FALLIMENTO della --- OMISSIS --- con unico socio del 30/07/2015 n. Fall. 194/2015**, e dell'incarico ricevuto dalla **Curatrice Dott.ssa Chiara MARCHETTO** con sede in Piazzetta Conciapelli n. 5 a Padova, di :

- aggiornamento del Valore di Stima dei beni immobili tutti,
- di verifica della congruità del canone di locazione di cui al contratto con la società --- OMISSIS --- e di valutazione del valore dell'impianto fotovoltaico presente per quanto riguarda il capannone in Cona (VE) e
- di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per il bene in Chioggia (VE).

In data 13/01/2016 ho proceduto ad effettuare il nuovo sopralluogo sugli immobili in proprietà alla società in Cona (VE) di cui alla presente, durante il quale ho preso visione degli stessi e ne ho verificato lo stato di conservazione e di manutenzione. Ho preso visione del contratto di locazione ed ho chiesto dettagli alla Sig.ra Rostellato in merito sia alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento che alle caratteristiche dell'impianto fotovoltaico. Sono in attesa che mi vengano comunicati gli estremi del Libretto di Caldaia aggiornato a seguito dell'intervento di manutenzione sull'impianto con l'indicazione dei numeri di iscrizione dell'impianto al Circe (codice catasto e chiave) e mi sono state consegnate le specifiche relativamente all'impianto fotovoltaico che si allegano alla presente.

Ho inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia per mail certificata datata 04/04/2016, la domanda di rilascio del certificato di

destinazione urbanistica dei terreni di cui alla presente. Si allega il CDU.

### **Aggiornamento della Valutazione del bene in Cona (VE) – bene 1**

La stima del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, supponendo che essi siano alienabili e liberi da vincoli, si ricava da una dettagliata analisi dell'andamento del mercato immobiliare, che in questi ultimi anni ha avuto un decremento costante.

Dalle informazioni raccolte presso le Agenzie Immobiliari di zona ed in base a quanto previsto anche dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre dell'anno 2015, il valore unitario medio per capannoni artigianali-industriali in stato conservativo ottimo, è di 580-730 €/mq.

Posso pertanto ritenere ancora complessivamente corretta la valutazione effettuata durante la redazione della Relazione presentata, considerando però che sono trascorsi due anni, che la zona si presenta piuttosto degradata in quanto ai limiti della zona Artigianale-produttiva con scomodità di accesso dalla strada pubblica e che sono presenti costantemente problemi di ordine pubblico (scarsa manutenzione della strada e dei marciapiedi, presenza di incursioni di gruppi di sbandati, furti), ritengo di dover abbattere il valore di una percentuale del 10% ottenendo quanto di seguito riportato.

Il più probabile valore di mercato del bene di cui alla presente è pari:

$$V_{\text{mercato bene in Cona}} = \text{€ } 773.862,00 \times 0,90 = \text{€ } 696.476,00$$

(corrispondente ad un valore unitario medio derivante dalla seguente relazione:  $V_{\text{unitario medio}} = 696.476,00 / 1320 \text{ mq} = 528 \text{ €/mq}$ )

Al valore probabile di mercato appena calcolato bisogna aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico presente in copertura installato nel mese di agosto dell'anno 2012, avente una potenza di 4,8 kWp, formato da 22 pannelli di marca CONERGY a celle policristalline di potenza unitaria 220 w prodotti negli anni 2010-2011, con inverter monofase di marca INGETEAM e modello Ingeconsun 3,8TL (avente garanzia di anni 10 e dichiarazione di conformità). La ditta produttrice dichiara nella scheda tecnica prodotto un decadimento della potenza, a seguito del deperimento dei moduli ed il degrado, dei pannelli pari mediamente a 0,7%. La ditta --- OMISSIS --- con sede in Sant'Angelo di Piove

di Sacco (PD) lo installò a seguito di pagamento da parte della --- OMISSIS ---, di € 17.050,15 al lordo di IVA (al 10%). Allo stato attuale si può assumere che a seguito dell'uso sia dei pannelli che dell'inverter, e del degrado proprio dei pannelli, il valore complessivo dell'impianto abbia subito una riduzione di valore di circa il 15% e che sia pertanto pari a circa 14.500,00. In allegato è presente la fattura della fornitura da parte della --- OMISSIS --- e le schede tecniche dei pannelli e dell'inverter.

**Si può concludere che il valore complessivo del bene immobile in Cona (VE) sia pari allo stato attuale a :**

**V bene 1, Cona = € 696.476,00 + 14.500,00 = € 710.976,00**

Il bene immobile risulta locato alla Società --- OMISSIS --- con sede in Chioggia (VE) via Maestri del Lavoro n. 50 avente legale rappresentante pro tempore la signora --- OMISSIS --- e codice fiscale e partita IVA --- OMISSIS ---. Il contratto firmato il 24.02.2015 della durata di anni 6 si intende automaticamente rinnovato e canone annuo di € 12.000,00 oltre IVA.

Da una attenta indagine effettuata presso le Agenzie Immobiliari della zona e dalla interpretazione dei valori dichiarati dall'OMI per il secondo semestre dell'anno 2015, il valore unitario del canone di locazione per immobili simili per localizzazione, destinazione e tipologia è variabile fra 2,25-2,98 €/mq/mese, pertanto assumendo un valore di riferimento intermedio pari a 2,5 €/mq si ottiene per l'immobile in oggetto un canone di locazione pari a:

canone = € 1320 mq x 2,5 €/mq = € 3300,00 €/mese

che si discosta molto dal valore dichiarato nel Contratto, pari a 1000,00 €/mese.

La presenza pertanto di un contratto di locazione con un canone di valore non congruo con quello medio di mercato, comporta un vincolo alla libera vendita del bene e ne riduce l'appetibilità nel momento in cui viene immesso nel mercato immobiliare.

L'onere delle presumibili spese per la manutenzione ordinaria si può di seguito elencare:

S pulizia e sfalcio = 400,00 €/anno (esterno) x 400 €/anno (interno) = € 800,00/anno

S verifiche impianti = 300,00 €/anno

S pittura pareti uffici = 10.800 € (una volta nei 5 anni futuri).

### **Aggiornamento della Valutazione del bene in Chioggia (VE) – bene 2**

Dall'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni si può considerare un deprezzamento naturale del bene, vista la sua destinazione urbanistica, di circa il 5% rispetto a quanto indicato in precedenza nella *Relazione* depositata.

La stima del più probabile valore attuale di mercato del bene si ricava dalle seguenti relazioni:

$V_{\text{mercato terreno edificabile}} = € 82.000,00 \times 0,95 = € 77.900,00$

#### **E concludendo:**

**$V_{\text{mercato bene in Chioggia}} = € 77.900,00$**

Per quanto riguarda il bene 2 (bene in Chioggia (VE)) vista la sua destinazione attuale si può ritenere che l'unica manutenzione da prevedere sia la periodica pulizia dell'area e lo sfalcio dell'erba.

$S_{\text{pulizia e sfalcio bene 2}} = 400,00 \text{ €/anno}$

### **Riepilogo dei Valori di mercato dei beni immobili**

La valutazione del compendio da me eseguita ha portato ai valori di mercato, riportati nella seguente tabella:

|                         | Di mercato attuale  |
|-------------------------|---------------------|
| <b>Beni in Cona</b>     | 710.976,00 €        |
| <b>Bene in Chioggia</b> | 77.900,00 €         |
| <b>Totale beni</b>      | <b>788.876,00 €</b> |

Mi preme sottolineare che i valori di stima dei beni immobili compresi nel compendio di cui all'oggetto sono stati da me determinati, più probabili valori di mercato, e possono pertanto essere soggetti ad una certa variabilità (+/- 20%).

Ritenendo di avere svolto il mio incarico, in fede  
il tecnico dott. Ing. Silvia Castiello

Rubano, 26/04/2016

#### **ELENCO ALLEGATI**

- Conferimento di incarico e sentenza dichiarativa di Fallimento
- Contratto di locazione bene 1 in Cona
- Fattura fornitura impianto fotovoltaico ditta --- OMISSIS --- bene 1
- Schede tecniche pannelli ed inverter del fotovoltaico bene 1
- Libretto della caldaia bene 1
- Certificato di Destinazione Urbanistica bene 2 in Chioggia