

TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA
Liquidazione Giudiziale n. 90/2025
Giudice Delegato: Dott. Marco Campagnolo
Curatore Dott. Antonio Franceschetto

Liquidazione Giudiziale

LOTTO UNICO

PERIZIA DI STIMA DI APPARTAMENTO SITO IN MEOLO (VE), VIA Roma 60

Il Perito

Arch. Franco Davanzo

Iscritto all'Albo dei Periti e Consulenti
del Tribunale di Venezia cat. I° n. 578

Premessa:

scopo della presente perizia di stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili facente parte della liquidazione giudiziale della ditta , sito in Meolo (VE) in Via Roma n. 60

L'incarico mi è stato conferito dal curatore Dott. Antonio Franceschetto in data 11.12.2025

Punto 1) Individuazione dei beni

Appartamento posto al primo piano di uno stabile composto da complessivi n. 3 piani. Il piano terra è destinato a attività commerciali mentre i piani primo e secondo sono destinati a residenza. L'appartamento oggetto di stima è situato al piano primo.

Stabile sito nel Comune di Meolo Via Roma n. 60.

I beni sono così censiti catastalmente:

N.C.E.U.

Comune di Meolo (VE)

Foglio n. 14

Particella 313

Subalterno 01, Abitazione, cat. A/3, cl.3, cons. vani 6, sup. cat. mq. 137, rendita €. 266,49 Piano 1;

Da notare che:

- 1) Nell'appartamento è contenuto anche un ripostiglio da mq. 3,07 a cui si accede attraverso una terrazza che è parzialmente recintata e che la cui proprietà non è esattamente definita.

Nel disegno allegato al Condono Edilizio del 22.03.1995 n. 195 la terrazza è conforme a quello che in realtà è racchiuso da ringhiera ed è graficamente indicata in m. 6,50 x 5,00;

Nell'elaborato grafico allegato alla Pratica Edilizia CILA del 2017 n. 143/17 la terrazza è indicata approssimata mente in m. 4,10 x una lunghezza non riportata;

In catasto tale terrazza è denunciata di dimensioni pari alla CILA del 2017: la misura graficamente rilavata è circa m. 4,20 x 5,20;

In sede di rilievo la terrazza è stata rilevata in m. 6,95 x 4,44.

- 2) E' esistente un cancello che consente di uscire dalla terrazza recintata, percorrere il resto di terrazza e giungere al ripostiglio non senza una certa dose di rischio a ragione della mancanza di recinzione.

Si dichiara la conformità catastale allo stato attuale.

Punto 2) Intestazione dei beni

I beni sono intestati a:

in Via Roma n. 60.

Punto 3) Descrizione dei beni

Appartamento sito a Meolo in Via Roma n. 60 (piano primo)

Descrizione del fabbricato

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 (Concessione del 18/08/1951 e Licenza del 24/05/1955 Agibilità del 31/08/1956) è stato oggetto di Concessione in Sanatoria rilasciata il data 22/03/1995 n. 195.

Vi fu una manutenzione ordinaria della copertura autorizzata con prot. n. 7471 del 26.08.1995.

Si è reperita una CILA del 01.12.2017 Prot. 0011343 per manutenzione ai marciapiedi esterni.

L'appartamento è stato oggetto di modifica distributiva interna con C.I.L.A. del 21/12/2017 prot. n. 12160.

La struttura portante è del tipo misto in laterizio e cemento armato, con solai in latero-cemento e scale in c.a. rivestite.

Le pareti portanti esterne sono in laterizio da cm. 26 oltre a doppio intonaco interno ed esterno; pare che esista un rivestimento coibentante - interno all'appartamento- solo sulle pareti esposte a nord, a protezione delle camere da letto.

Le caratteristiche generali del fabbricato sono improntate ad una grande semplicità di linee architettoniche e di finitura interne.

Il fabbricato è posizionato a non molta distanza dal centro ed in prossimità degli istituti scolastici.

Il traffico veicolare è locale.

A Meolo vi sono tutti i maggiori servizi pubblici quali il municipio, la biblioteca pubblica, gli istituti scolastici fino alla media inferiore, la farmacia, ambulatori medici.

I centri circostanti di maggiore importanza sono San Donà di Piave a circa 12 km; Venezia a circa 31 km; Treviso a circa 21 km.

La stazione ferroviaria dista circa 600 mt.; il casello autostradale di Meolo dista circa Km 3,2; La fermata autobus dista circa 150 mt.

Aeroporti sono presenti a Venezia (Aeroporto Internazionale Marco Polo) e a Treviso (Aeroporto Canova)

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Appartamento sito al Primo Piano:

raggiungibile da una scala esterna e un ingresso in comune con l'appartamento al piano secondo, L'altezza interna è pari a m. 2,80 circa, la distribuzione interna è la seguente:

ingresso da mq. 7,81 circa, disimpegno da mq. 8,49 circa, cucina da mq. 16,55 circa, soggiorno da mq. 28,83 circa, camera da mq. 11,34 circa, camera da mq. 15,24 circa, camera da mq. 15,29 circa, bagno da mq. 8,99 circa, vi è inoltre un poggiolo fronte strada da mq. 20,96 circa, una terrazza lato Sud-Ovest di mq. 30,86 (m. 6,95 x 4,44) con la possibilità di transito sul resto della terrazza per raggiungere il ripostiglio da mq. 3,07 circa con altezza interna m. 2,11.

Caratteristiche generali dell'appartamento

L'unità abitativa ha finiture di estrema semplicità e non più in linea con le recenti esigenze abitative: Le pareti sono finite al civile con necessità di pitturazione; i rivestimenti a pavimento sono in marmette di conglomerato di marmo; il bagno è rivestito in ceramica monocottura con sanitari

datati, i serramenti interni sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono di diversa qualità, parte in legno e parte in pvc con vetro isolante, avvolgibili in pvc.
Il portoncino d'ingresso è del tipo semplice in legno.
Sono presenti controfinestre sul lato nord.

Il riscaldamento è a radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas marca Vaillant, impianto di raffrescamento con split e motocondensante esterno.

Non è stato possibile effettuare controlli sugli impianti elettrici, idraulico e di riscaldamento: dovrà essere fatto un controllo da parte di personale specializzato e autorizzato.

Al momento del sopralluogo l'impianto di riscaldamento era spento e alcune finestre aperte.

L'impianto elettrico è presente ma non è stato possibile procedere ad alcun controllo: dovrà essere fatto un controllo da parte di personale specializzato e autorizzato.

L'A.P.E. classifica l'immobile in classe G, la più bassa.

Autorizzazioni ad edificare. Certificato di Agibilità.

L'edificio è stato autorizzato con:

- a) Concessione per esecuzione dei lavori 18/08/1951
- b) Licenza per sopraelevazione del 24/05/1955
- c) Permesso di Abitabilità 31/08/1956
- d) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 195 del 22/03/1995
- e) Opere di manutenzione ordinaria per manutenzione tetto del 26/08/1995 Prot. 7471
- f) C.I.L.A per manutenzione straordinaria marciapiede n. 2017_133_CILA
- g) C.I.L.A per varianti interne appartamento piano primo n. 2017_143_CILA

Si dichiara la conformità edilizia.

Punto 4) Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo l'immobile era in possesso alla ditta proprietaria.

Punto 5) Vincoli ed oneri giuridici

5.2) Vincoli che potranno essere cancellati con il Decreto di Trasferimento

5.2.1 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Monte dei Paschi di Siena Società per Azioni (Siena) a rogito del Notaio Rolando Laura del 27/01/2021 rep. 10727/8715
Capitale € 60.000,00 Totale € 120.000,00
Iscritta a Venezia in data 03/02/2021 ai nn. 3518/523

5.2.2. – Atto Giudiziario del Tribunale di Venezia del 05.05.2025 rep. 141/2025. Trascritto a Venezia in data 12/08/2025 ai nn. 21793/29827. Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

Costi per cancellazione

Costi per cancellazione ipoteca	€. 250,00
Costi per cancellazione liquidazione giudiziale	<u>€. 500,00</u>
Totale	€. 750,00

Punto 6) Altre informazioni per l'Acquirente

Spese di gestione condominiale:

L'unità immobiliare non è costituita in condominio. Nonostante le ricerche effettuate non è emersa l'eventuale presenza di un amministratore. Non è stato possibile accertare l'esistenza di spese condominiali non pagate.

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica

L'appartamento è classificato in classe G

Inquadramento urbanistico

Il lotto con il soprastante fabbricato è inserito in zona C1, Trattasi di aree residenziali destinate a nuovi complessi insediativi e sono ammessi interventi edilizi diretti.

Nella zona valgono le seguenti opere:

If:	variabile da 1 a 1,25 mc/mq
C :	40%
H:	9,50 ml
Ds:	1,2 con un minimo di 7,50 ml
Dc:	0,5 con un minimo di 5,00 ml
Df:	h del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml

E' consentita la destinazione residenziale - direzionale – commerciale e turistico ricettiva. Non è possibile l'ampliamento autonomo dell'unità immobiliare.

Punto 7) Valutazione complessiva dei beni

7.1 Calcolo del più probabile valore di mercato

Si individuerà il più probabile valore di mercato facendo ricorso al metodo del confronto con altri beni simili recentemente compravenduti sul mercato locale.

I valori OMI emessi dall'Agenzia delle Entrate, indicano per abitazioni civili in normale stato di conservazione, zona di Meolo zona centrale/capoluogo indicano valori a mq. Variabili da €. 850,00 a €. 1.100,00

La superficie commerciale verrà calcolata ai sensi dell'all.to C del D.P.R. 138/98

Superficie lorda appartamento mq. 128,15 x 1,00 (indice)=	mq. 128,15
Ripostiglio h= 2,11 mq. 3,83 X 0,3 (indice.....)=	mq. 1,15
Poggiolo mq. 20,96 x 0,33 (indice)	mq. 6,92
Poggiolo mq. 2,36 x 0,33 (indice)	mq. 0,78
Terrazza mq. 17,12+11,45= mq. 28,57 x 0,25 (indice)	<u>mq. 7,14</u>
Somma	mq. 144,14

a) Calcolo del più probabile valore di mercato dell'intero

I prezzi di mercato del periodo corrente valgono da un minimo di €. 850,00/mq a €. 1.100,00/mq. per abitazioni civili in stato di conservazione buono. Lo stato di conservazione dell'immobile è trascurato, con grossi deficit dal punto di vista della coibentazione, con la necessità di aggiornare gli impianti tecnologici se non, addirittura di sostituirli, privo di serramenti interni di qualità.

Si ritiene equo apportare una riduzione importante.

A partire da un prezzo pari a €. 975,00/mq, se si applica una riduzione pari al 35% si ottiene un prezzo unitario pari a €. 635,00/mq. circa (dopo arrotondamento)

Mq. 144,00 x €. 635,00/mq= €. 91.440,00 arrotondato a € 91.500,00

b) Vi sono poi detrazioni per spese di cancellazioni vincoli e pesi..... € 750,00 –

Somma € 90.750,00

Si indica il più probabile valore di mercato, per l'intero, del bene oggetto di stima, in €. 90.750,00 (dico euro novantamila settecentocinquanta/00)

Punto 8) Regime di vendita

La vendita avverrà in taxa di registro.

San Donà di Piave, 29/01/2026

arch. Franco Davanzo.

ELENCO ALLEGATI

1. Certificato di residenza e stato famiglia
2. Certificato di stato civile
3. Estratto mappa del Comune di Meolo Fig. 14 Mapp. 313
4. Visura Catastale per soggetto
5. Scheda catastale Comune di Meolo Fig. 14 Mapp. 313 sub 1
6. Documentazione Fotografica
7. Licenza Edilizia del 18/08/1951
8. Licenza Edilizia del 24/05/1955
9. Permesso di Abitabilità del 31/08/1956
10. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 195 del 22/03/1995
11. Concessione del 25/08/1995 per manutenzione della copertura
12. C.I.L.A. del 01/12/2017 manutenzione marciapiede
13. C.I.L.A. del 21/12/2017 per opere interne
14. Planimetria di rilievo
15. Atto compravendita Notaio L. Rolando del 27/01/2021 Rep. 10726 Rcc 8714
16. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
17. Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)
18. N.T.A. del Comune di Meolo