

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
- Sezione Fallimentare -

**CONCORDATO PREVENTIVO n. 16/2012**  
**società PERGAMAR S.p.A. in Liquidazione**

---

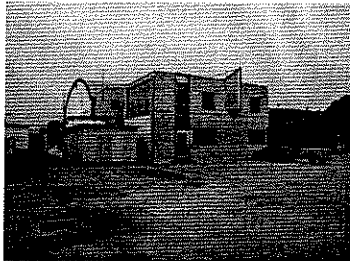
**GIUDICE DELEGATO: Dott. ANDREA FIDANZIA**

**Liquidatore Giudiziale: Dott. PAOLO REALI**

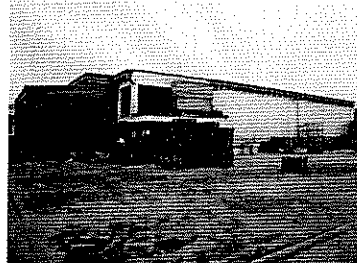
**Commissario Giudiziale: Dott.ssa ANTONELLA BARETTON**

**AGGIORNAMENTO STIMA**

Stabilimento PERGAMAR S.p.A. in Via Padre E. Venturini 130 – Chioggia (VE)



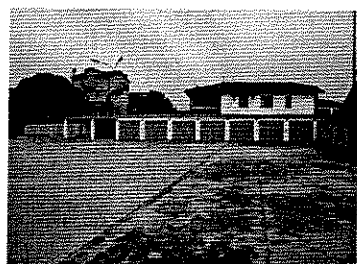
Blocco n. 1



Blocco n. 2



Blocco n. 3



Blocco n. 4

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**CTU *Architetto Stefano Barbazza***

---

PREMESSA

- In data 26/03/2014 il **Giudice Delegato Dott. ANDREA FIDANZIA**, conferiva incarico al sottoscritto dott. arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE) – Galleria Progresso n° 5, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 1784 ed iscritto all’Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n° 11, **di predisporre frazionamento immobiliare** sui beni immobili di proprietà della società PERGAMAR S.p.A., siti in Comune di Chioggia, Via Padre Emilio Venturini n. 130.

- In adempimento all’incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito i necessari rilievi e ha predisposto quanto segue:

1) Redazione e presentazione di n. 2 Docfa per costituzione di aree urbane relativamente ai Mappali 1224 e 1506 del Foglio 38 del Comune di Chioggia (VE);

2) Redazione e presentazione di Tipo Frazionamento e Mappale del 06/05/2014 prot. 2014/117712 (Protocollo mappale n. 2014/VE0117713 data approvazione 07/05/2014 e Protocollo frazionamento n. 2014/VE0117712 data approvazione 07/05/2014), con il quale si sono create le aree, sia di pertinenza dei fabbricati sia di uso comune.

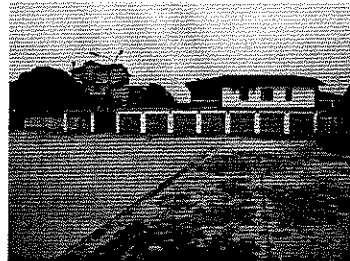
3) Redazione e presentazione di n. 5 Docfa per l’identificazione dei Lotti presenti nel Progetto Divisionale.

## **INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**In allegato A si riporta il Progetto Divisionale.**

### **----- LOTTO N. 1 -----**

(Beni identificati nella Perizia di Stima del 04/02/13 con Blocco 1 + Blocco 4)



**Blocco 1** Il fabbricato si compone da un corpo centrale (capannone) con soffitto a volta con solaio piano dove trovasi ubicate le celle frigo, la sala macchine e lo spazio per la movimentazione interna. Questa porzione è sicuramente il primo intervento edificatorio (1972), attorno al quale sono poi stati costruiti i corpi secondari adibiti a sala lavorazione, deposito, officina, sala macchine, sala impianto di filtrazione, il porticato e per ultimo la più recente palazzina uffici a due piani. Il porticato antistante l'ingresso secondario è realizzato in carpenteria metallica con copertura in pannelli auto-portanti ed è dotato di portoni industriali a libro per la chiusura perimetrale. Adiacente alla palazzina amministrativa è stata costruita una cabina elettrica

**Blocco 4** Il fabbricato, costruito in aderenza al confine sul lato Nord, consta di sette garage chiusi con saracinesca ed un portico (tettoia) aperto su due lati, anche questo utilizzato per parcheggio coperto. La struttura è in muratura, la copertura è piana ed il pavimento è in cemento liscio.

In allegato A1 riporto l'estratto mappa con individuati i beni immobili.

**DATI CATASTALI**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio –  
Servizi Catastali –  
Catasto Fabbricati**

**Comune di CHIOGGIA – Via Padre Emilio Venturini –**

**FOGLIO 38**

**• Mappale 1998**

- **Subalterno 1:** Bene comune non censibile, scoperto comune ai subb 2 e 3;

- **Subalterno 2:** CAPANNONE, Categoria D/7, zona censuaria 3, Piani Terra e Primo, Rendita Catastale Euro 11.966,00.

In allegato B1 si riporta la planimetria catastale del 14/05/2014 prot.

VE0120334/2014 e la relativa ricevuta di avvenuta dichiarazione.

- **Subalterno 3:** CABINA ELETTRICA, Categoria D/1, zona censuaria 3, Piano Terra, Rendita Catastale Euro 260,00.

In allegato B2 si riporta la planimetria catastale del 14/05/2014 prot.

VE0120334/2014.

In allegato B3 si riporta l'Elaborato planimetrico con relativo elenco dei Subalterni.

Al Catasto Terreni il Mappale 1998 risulta Ente Urbano di ha 0.38.25, vedi visura catastale allegato B4.

**Alle suddette unità immobiliari compete la quota indivisa di 1/4 della  
piena proprietà della strada di accesso così identificata:**

**Catasto Fabbricati – Foglio 38 - Mappale 2000 – AREA URBANA di mq  
2.392, Categoria F/1, Piano Terra.**

In allegato B5 si riporta la planimetria catastale del 14/05/2014 prot.

VE0120868/2014 e relativa ricevuta di avvenuta dichiarazione.

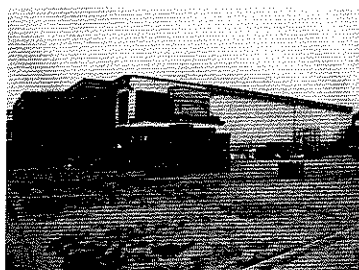
- VALORE COMMERCIALE STIMATO DEL LOTTO N. 1:

a corpo Euro **1.693.000,00**

(UNMILIONESEICENTONOVANTATREMILAEURO)

----- **LOTTO N. 2** -----

(Beni identificati nella Perizia di Stima del 04/02/13 con Blocco n. 2)



**Blocco 2** Fabbricato, costruito nel 1988, con struttura portante in cemento armato mista a muratura di laterizio, copertura in travi prefabbricate con sezione ad Y con cupolini in latero-cemento composto da porticato adibito alla movimentazione merci; blocco servizi con spogliatoio e w.c.; sala macchine; cella frigorifera con anti-cella e tunnel di congelamento.

In allegato A2 riporto l'estratto mappa con individuati i beni immobili.

***DATI CATASTALI***

***Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio –  
Servizi Catastali –***

***Catasto Fabbricati***

**Comune di CHIOGGIA – Via Padre Emilio Venturini –**

**FOGLIO 38**

- **Mappale 1997**

- **Subalterno 1:** Bene comune non censibile, scoperto comune ai subb 2 e 3;
- **Subalterno 2:** CAPANNONE, Categoria D/8, zona censuaria 3, Piano Terra, Rendita Catastale Euro 8.760,00.

In allegato B6 si riporta la planimetria catastale del 14/05/2014 prot. VE0120336/2014 e la relativa ricevuta di avvenuta dichiarazione.

- **Subalterno 3:** CABINA ELETTRICA, Categoria D/1, zona censuaria 3, Piano Terra, Rendita Catastale Euro 156,00.

In allegato B7 si riporta la planimetria catastale del 14/05/2014 prot. VE0120336/2014.

In allegato B8 si riporta l'Elaborato Planimetrico con relativo elenco dei subalterni.

Al Catasto Terreni il Mappale 1997 risulta Ente Urbano di ha 0.32.01, vedi visura allegato B9.

**Alle suddette unità immobiliari compete la quota indivisa di 1/4 della piena proprietà della strada di accesso così identificata:**

**Catasto Fabbricati – Foglio 38 - Mappale 2000 – AREA URBANA di mq 2.392, Categoria F/1, Piano Terra.**

**- VALORE COMMERCIALE STIMATO DEL LOTTO N. 2:**

a corpo **Euro 736.000,00**

**(SETTECENTOTRENTASEMILAEURO)**

-----**LOTTO N. 3**-----

(Beni identificati nella Perizia di Stima del 04/02/13 con Blocco n. 3)



**Blocco 3** Fabbricato, costruito nel 1962, consta di una grande sala lavorazione con magazzino imballaggi, una palazzina uffici che si sviluppa su due piani. L'immobile ha pianta rettangolare con due campate, coperte con tetto a volta. La porzione frontale a due piani ospita al piano terra un ufficio e due vani per la movimentazione del prodotto ittico, al piano primo uffici, archivio e servizi igienici. ha struttura portante è in cemento armato mista a muratura di laterizio intonacato. La copertura è in struttura di cemento armato con laterizio realizzata a volta di botte. Nel lato Est ci sono i servizi igienici del piano terra.

In allegato A3 riporto l'estratto mappa con individuati i beni immobili.

***DATI CATASTALI***

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio –**

**Servizi Catastali –**

**Catasto Fabbricati**

**Comune di CHIOGGIA – Via Padre Emilio Venturini –**

**FOGLIO 38**

- **Mappale 1999, CAPANNONE con scoperto esclusivo, Categoria D/7, zona**

**Censuaria 3, Piani Terra e Primo, Rendita Catastale Euro 4.320,00.**

In allegato B10 si riporta la planimetria catastale del 14/05/2014 prot.

VE0120325/2014 e relativa ricevuta di avvenuta presentazione.

Al Catasto Terreni il Mappale 1999 risulta Ente Urbano di ha 0.24.60, vedi visura allegato B11.

**A detta unità immobiliare compete la quota di 1/4 della piena proprietà**

**della strada di accesso così identificata:**

**Catasto Fabbricati – Foglio 38 - Mappale 2000 – AREA URBANA di mq**

**2.392, Categoria F/1, Piano Terra.**

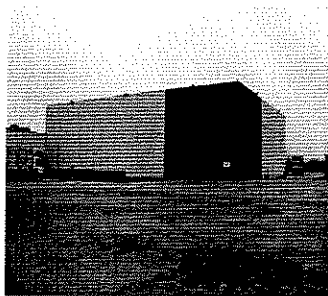
- VALORE COMMERCIALE STIMATO DEL LOTTO N. 3:

a corpo Euro **562.000,00**

(CINQUECENTOESSANTADUEMILAEURO)

-----**LOTTO N. 4**-----

(Area urbana adibita a piazzale ecc.)



Trattasi di area urbana che identifica parte del piazzale a ridosso del fabbricato eretto sul Foglio 38, Mappale 1371. Tale superficie comprende il portico e la zona ribassata di carico e scarico relativi al suddetto fabbricato di proprietà della società di Civileasing S.p.A. e della Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A. In allegato A4 riporto l'estratto mappa con individuati i beni immobili.



**DATI CATASTALI**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio –**

**Servizi Catastali –**

**Catasto Fabbricati**

**Comune di CHIOGGIA – Via Padre Emilio Venturini –**

**FOGLIO 38**

- **Mappale 2002, AREA URBANA di mq 4.366, Categoria F/1, Piano Terra.**

In allegato B12 si riporta la planimetria catastale del 14/05/2014 prot.

VE0120869/2014 e relativa ricevuta di avvenuta dichiarazione.

**A detta unità immobiliare compete la quota di 1/4 della piena proprietà**

**della strada di accesso così identificata:**

**Catasto Fabbricati – Foglio 38 - Mappale 2000 – AREA URBANA di mq**

**2.392, Categoria F/1, Piano Terra.**

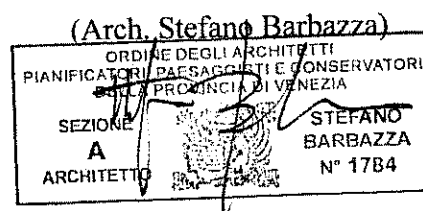
**- VALORE COMMERCIALE STIMATO DEL LOTTO N. 4:**

a corpo Euro **578.000,00**

(CINQUECENTOSETTANTOTTOMILAEURO)

San Donà di Piave, 14 Maggio 2014

IL C.T.U.

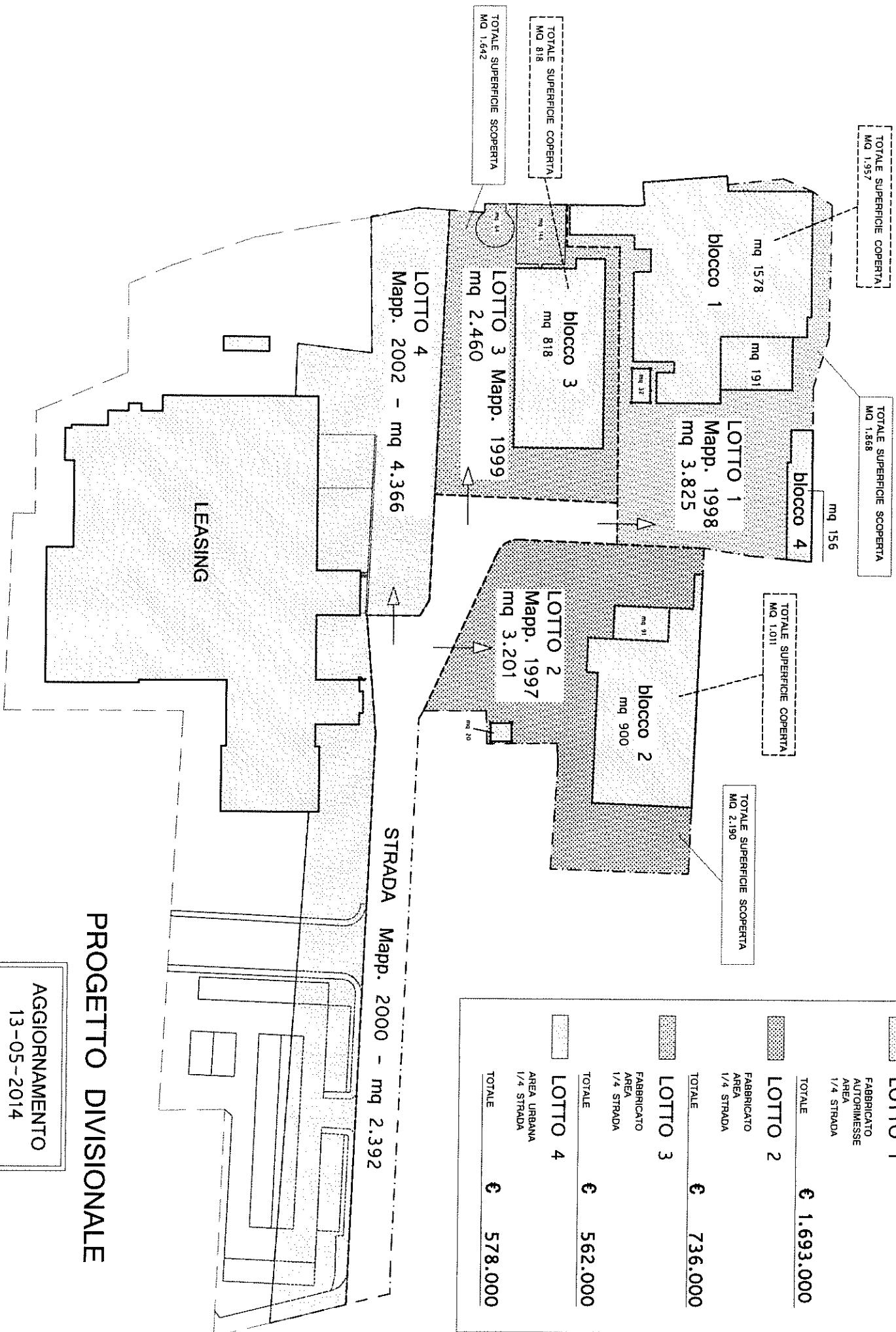


ALLEGATI:

A) Progetto Divisionale

A1-A2-A3-A4) Estratti Mappa Catastali con individuati i Lotti

B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B11-B12) Documentazione Catastale.



TOTALE SUPERFICIE COPERTA  
MQ 1.957

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA  
MQ 1.868

TOTALE SUPERFICIE COPERTA  
MQ 1.011

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA  
MQ 2.190

	<b>LOTTO 1</b>	
	FABBRICATO AUTORIMESSE AREA 1/4 STRADA	
TOTALE		€ 1.693.000
	<b>LOTTO 2</b>	
	FABBRICATO AREA 1/4 STRADA	
TOTALE		€ 736.000
	<b>LOTTO 3</b>	
	FABBRICATO AREA 1/4 STRADA	
TOTALE		€ 562.000
	<b>LOTTO 4</b>	
	AREA URBANA 1/4 STRADA	
TOTALE		€ 578.000

# PROGETTO DIVISIONALE

AGGIORNAMENTO  
13-05-2014