



TRIBUNALE DI VENEZIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.8/2020  
OMA NORD SRL

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA DANIELA BRUNI

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO  
FABBRICATO IN MESTRE (VE) VIA PADANA, 234  
FG 189 – PARTICELLA 17 e 429

## PREMESSA

La Dott.ssa Valentina Martina, quale curatore del Fallimento n.8/2020 OMA NORD SRL, dichiarato con sentenza del Tribunale di Venezia n.8 del 12 febbraio 2020, nominava perito, con incarico di effettuare perizia estimativa dei beni immobili intestati alla Ditta, dichiarata fallita, il sottoscritto Arch. Raiano Alessandro, residente a Cavallino Treporti (Ve), iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Venezia al n.3472, con studio in Via Fausta, n.97/e – 30013, Cavallino Treporti (Ve), nello specifico per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni di proprietà della fallita - evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono di proprietà per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
2. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
3. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
4. indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla

data della perizia - senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima - ,  
le eventuali cause in corso.

6. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;
7. verifichi se l'immobile è dotato di certificato di classamento energetico. In caso di assenza dica l'esperto quale sia il costo necessario al relativo ottenimento;
8. nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile, indicando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora si tratti di terreni che non configurano un unico appezzamento, l'esperto valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
9. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
10. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
11. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:  
lotto;  
diritto reale staggito;  
quota di proprietà;  
identificativo catastale;  
valore attribuito.

## RIASSUNTO PERIZIA

**Identificativo LOTTO UNICO: Foglio 189 – Mappale 17 – Subb 4, 5, 6.**

**Descrizione generica immobile: edificio di due piani fuori terra, senza interrato, adibito ad uffici e laboratorio artigianale, con ampio scoperto di perinenza.**

**Localizzazione: via Padana, 234 Località Mestre-Malcontenta, 30176 Comune di Venezia (Ve)**

**Quota e tipologia diritto: 1/1**

**Stato di possesso: libero.**

**Valore finale Lotto come da decurtazioni e/o arrotondameti di stima: € 377.000,00**

### RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO Individuazione e caratteristiche sommarie del bene

#### 1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

All'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia, Agenzia del territorio, nel Comune Censuario di Venezia, Catasto dei Fabbricati, Ufficio Provinciale di Venezia, con intestazione OMA Nord S.R.L., C.F. e P.I.: 03574790279, con sede in via Padana, 234 a Mestre, zona Malcontenta, nel Comune di Venezia 30176 (Ve) sono identificate le seguenti unità immobiliari oggetto di perizia:

Fabbricato e scoperto esclusivo ai sub 4 e 5 – via Padana, Comune di Venezia:

FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
189	17	4	A/10	1	9 vani	251 mq.	€ 2.772,60
189	17	5	C/2	5	146 mq.	164 mq.	€ 158,35
189	17	6	Bene comune				

Sub6: bene comune non censibile ai sub 4 e 5 (corte).

I beni appartengono al soggetto fallito per la quota del 100%.

Al Catasto dei Terreni, l'area di sedime e scoperto esclusivo è così identificata:

COMUNE	SEZIONE	FG	PARTICELLA	ENTE URBANO
Venezia	Malcontenta	189	17	Ha.0.21.06

#### 1.2 UBICAZIONE E CONFINI

Comune di Venezia (Ve), località Mestre-Malcontenta, via Padana 234. Il lotto in cui si trovano i beni confina in senso orario: da nord con una stretta porzione del mappale 432 che lo separa dai successivi 404 e 406; a est con i mappali 431-432-433 che costituiscono la strada pubblica laterale di via Padana; a sud con il mappale 429, 431 e 440, espropri del Comune di Venezia per nuova pista ciclabile di Via Padana; a ovest con il mappale 906.

#### 1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si compone di un unico fabbricato con una parte principale, a due piani fuori terra, adibita ad uffici ed un annesso adiacente, con doppia altezza, ad uso magazzino / laboratorio produttivo; non vi è piano interrato. Frontalmente a questo edificio si

aggiunge l'ampio spazio scoperto verso sud. Edificato in vari stralci, ha assunto la forma attuale a seguito della ristrutturazione di un vecchio volume preesistente ad uso agricolo-residenziale, al quale è successivamente stato annesso il vano magazzino / produttivo sul lato est. La costruzione volumetricamente consta di un semplice parallelepipedo, con tetto a due falde (con inclinazione nord-sud), senza terrazze, ed un secondo parallelepipedo di altezza pari a circa 2/3 del principale, con tetto ad unica falda con inclinazione sud; entrambi i volumi sono accessibili direttamente dallo scoperto comune.

#### 1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Non vi sono servitù che insistono sui mappali in oggetto. Vedasi anche il punto 6.5. Esiste invece una: **servitù attiva di passaggio** costituita con atto ricevuto dal Notaio C. Vianini di Mestre del 30.11.1979 Rep. 22.592 registrato in data 10.12.1979 al n.7323 Mod. 71M Atti Pubblici ed ivi trascritto in pari data ai nn.20089/16366;

#### 1.5 LOTTI DI VENDITA

Il lotto è unico:

**- uffici, al piano terra e primo; magazzino-laboratorio al piano terra, scoperto.**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
189	17	4	A/10	1	9 vani / 251 mq.	€ 2.772,60
189	17	5	C/2	5	146 mq. / 164 mq.	€ 158,35
189	17	6	Bene comune			

#### 1.6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il lotto è ubicato a metà strada tra la i centri abitati e industriali di Marghera a est e Oriago a ovest, affacciandosi sulla Strada Regionale 11 Padana Superiore, che congiunge le due frazioni. Ci si trova nella parte iniziale della Riviera del Brenta, che passando per i centri di Mira, Dolo e Stra porta direttamente a Padova; via di alto valore paesaggistico-architettonico famosa per il susseguirsi di ville storiche, che comincia con la Palladiana Villa Malcontenta e culmina con la Villa Pisani, trasformata in Museo Nazionale; il lotto infatti si trova a poche decine di metri dalla Villa Priuli. Benché inserito all'inizio di una zona ad alto valore culturale, il lotto è altresì molto vicino, circa 2 km, alla zona commerciale di Marghera, ed a meno di 5 km dall'ingresso autostradale e dalla tangenziale di Mestre; inoltre la via Padana nasce come ramo della Statale 309 "Adriatica" che correndo lungo la costa arriva fino a Ravenna e poi diventando Statale 16 giunge fine alla Puglia. Risulta quindi in posizione strategica sia per il traffico veicolare, per raggiungere qualsiasi tipo di servizio; che per quello ciclabile: passa infatti in aderenza al confine sud del lotto, la nuova pista ciclabile prevista dal Comune di Venezia (in base alla Variante n.48 al Piano degli Interventi, per la realizzazione del percorso ciclabile con apposizione di vincolo di esproprio, per la parte adiacente alla via Padana, adottata con Delibera di C.C. n.72 del 18.12.2019). In un raggio di poco più di 5 km troviamo i servizi religiosi, postali e scolastici primari nei centri abitati di Oriago, Mira e Marghera.

## RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO

### Regolarità urbanistica ed edilizia

#### 2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area contraddistinta in Catasto del Comune di Venezia al Foglio n.189 (ex Sezione Malcontenta Foglio 3), mappale 17; rientra in ambito di urbanizzazione consolidata come da Delibera di C.C. n.6 del 06.02.2020, e interno alla "Delimitazione di Centro abitato" come da Delibera di G.C. n.115 del 28.03.2013; è definita in base al vigente P.R.G. - Variante Terraferma (Delibere di G.R.V. n.3905 del 03.12.2004 e n.2141 del 29.07.2008, e successive Varianti) come: "Ambiente e tutele – VP

Verde Privato”, sottoposto al progetto ambientale allegato al P.R.G. suddetto. Il fabbricato (sul mappale 17) è classificato come: “edificio con tipo di intervento codificato 1 – restauro” Gli interventi sono disciplinati dagli Art. 61, 63, 64, 67, 68, 71, 72, 78 delle NTSA. Risulta inoltre soggetta ai seguenti Vincoli: “Vincolo Sismico” di cui all’O.P.C.M. n.3274 del 20.03.2003; Vincolo di “Compatibilità Geologica – Condizione G”, Art. 15 e 16 delle N.T del P.A.T.; Vincolo per “Codice della Navigazione Aerea” approvato con Dlg. 151 del 06.2006; Vincoli per Beni Paesaggistici come da Dlgs. n.42 del 2004, per “Fascia di Margine del Fiume Brenta” (100 ml.) Art.157 e “Fascia di rispetto dei fiumi” (150 ml.) Art.142; Vincolo per “Fascia di rispetto stradale” di cui il D.M. n.1404 del 01.04.1968 ed integrazioni come da D.L. n.285 del 30.04.1992. L’area rientra nell’ambito dell’Allegato B “aree considerate come sito potenzialmente contaminato e soggette agli obblighi di caratterizzazione/bonifica” di cui al Dlgs. 152 del 2006. Nel piano di “Classificazione Acustica” approvato con Delibera di C.C. n.39 del 10.02.2005 l’area è in Classe III “Area di tipo misto” e nella fascia di pertinenza acustica di viabilità di Tipo A.

## 2.2 PRATICA EDILIZIA

La costruzione dell’edificio è stata autorizzata con le seguenti Autorizzazioni Edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.9615/0/M Prot. Gen. n.15237 del 26.03.1986 rilasciata dal Comune di Venezia in data 24.06.2004.
- Domanda di Condonò (L.326 del 24.11.2003) Prot. n.2004/0480371 in data 07.12.2004 al Comune di Venezia.
- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n.62099/0/M Prot. Gen. n.480371 del 07.12.2004 rilasciato dal Comune di Venezia in data 07.08.2012.
- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n.62099/1/M Prot. Gen. n.480371 del 07.12.2004 rilasciato dal Comune di Venezia in data 07.08.2012.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.2013/252134 Prot. Gen. 2014/85539 Fascicolo 2013.XII/2/2.3832 rilasciato dal Comune di Venezia in data 25.02.2014.

## 2.3 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto tra la situazione esistente, rilevata durante il sopralluogo effettuato, le tavole di progetto reperite e le planimetrie catastali, presenti al Catasto, non sussistono difformità rilevanti; lo stato dei luoghi è fondamentalmente quello concesso; peraltro sono emerse le seguenti lievi difformità tra le planimetrie catastali e le tavole grafiche per i lavori dell’ultima pratica amministrativa presentata agli Uffici Tecnici del Comune di Venezia:

- **difformità nelle planimetrie catastali:** Sub 4 – al piano terra è presente una seconda porta di connessione tra la zona uffici, area wc, e il volume deposito/magazzino; nello stato dei luoghi è stata tamponata. Al piano 1° non sono state spostate verso il centro della stanza le pareti di chiusura laterale del locale ufficio a est; infatti l’altezza media è rimasta pari a 2,33 ml. mentre dovrebbe essere 2,40 ml. Sub 5 – il pilastro nell’angolo sud-ovest ha errato spessore; nello stato dei luoghi ha maggiore spessore, pari di quello all’angolo sud-est.

- **difformità nelle piante dell’ultima pratica edilizia presentata:** Sub 4 – al piano terra non è presente parte di tamponamento del sottoscala nel vano principale, e la porta di accesso è arretrata rispetto lo stato dei luoghi. Non sono state realizzate in muratura ma con semplici pareti (arredo) in legno la divisioni dei due locali wc per la creazione dell’anti-bagno. Sub 5 – non è corretta la rappresentazione grafica (spessori errati) di alcuni pilastri.

Per quanto sopra NON si può dichiarare la conformità edilizia e catastale.

Il costo per la regolarizzazione viene stimato in circa 3.000 euro per la presentazione di pratica amministrativa correttiva, ripristino murario e nuovo accatastamento finale.

## RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO Vincoli ed oneri giuridici

### 3.1 PROVENIENZA

I beni, oggetto dell’esecuzione, sono pervenuti in proprietà della ditta OMA Nord S.r.l mediante:

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Dussin di Mira in data 21.12.2004, rep. n.8995/5854, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia il 30.12.2004 ai nn.48625/30388, con il quale i signori Marcato Danilo e Piadi Cristina hanno venduto alla società "Mercantile Leasing S.p.A." il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i beni in oggetto nella loro consistenza originaria;
- contratto di locazione finanziaria (leasing) stipulato dalla "Mercantile Leasing S.p.A." s favore della Società AGM Holding S.r.l. in data 17.12.2004 n. IF/261450, registrato a Firenze 3 il 02.03.2005 al n.1280 Serie 3.
- La Società AGM Holding S.r.l. in data 18.12.2008 cedeva alla Società OMA Nord S.r.l. Il contratto di locazione di cui sopra.
- atto di fusione ricevuto dal Notaio Filippo Zabban di Milano in data 25.05.2012, rep. n.63535/10397, registrato a Milano 6 il 20.06.2012 ai nn.16188/IT, non trascritto ma volturato il 09.09.2013 Prot. n.VE0113654, la "Banca Italease SpA" ha incorporato la suddetta "Mercantile Leasing SpA; a seguito di ciò il contratto di locazione di cui sopra assumeva la nuova numerazione n.20261450;
- atto di fusione ricevuto dal Notaio Filippo Zabban di Milano in data 09.03.2015, rep. n.67359/11806, registrato a Milano 6 il 13.03.2015 ai n.8093/IT, la "Banca Italease SpA" si è fusa per l'incorporazione nel Banco Popolare – Società Cooperativa;
- compravendita conseguente esercizio finale del diritto di opzione relativo a contratto di locazione registrato dal Notaio Donatella Quartuccio di Pescara in data 21.10.2015 al n.11103 serie 1T; Repertorio n.48824 – Raccolta n.17277; con il quale il Banco Popolare – Società Cooperativa ha venduto alla società OMA Nord S.r.l.

### 3.2 FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

I beni descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri; fatta eccezione per le seguenti formalità:

### 3.3 FORMALITA' DA CANCELLARE

Le formalità da cancellare, aggiornate al 29.04.2021, sono le seguenti:

- **verbale di pignoramento immobili** in favore di "HUMANGEST S.p.A." e contro la società "OMA NORD S.r.l.", derivante da atto giudiziario dell'UNEP di Venezia in data 05.06.2019, n.3624, tr.tto in data 03.07.2019 ai n.ri 22647/15813, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del mappale 17 ai sub 4 e 5;
- **sentenza dichiarativa di fallimento** del Tribunale di Venezia in data 12.02.2020, rep. n.8/2020, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia il 13.05.2020 ai nn.11947/8266; a favore di Massa dei Creditori del Fallimento OMA NORD S.r.l. per diritto con quota 1/1 degli immobili in oggetto nella loro originaria consistenza.

## RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

### Stato di possesso

### 4. STATO DI POSSESSO E CONTRATTI

Per il bene immobiliare oggetto di Perizia non risultano contratti in essere con soggetti terzi. Pertanto si può dichiarare che il lotto risulta essere LIBERO.

## RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO

### Spese

### 5. SPESE

Dall'esame della documentazione inerente i beni risulta che:

- sono previste spese di gestione degli immobili e dei tributi imposti dalla normativa in vigore (possesso, rifiuti, etc.);

- non sono previste spese condominiali, poiché l'edificio non ha una gestione di tipo condominiale;

## RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO

### Descrizione analitica dei beni e valutazione economica

#### 6.1 VALUTAZIONI ED APPREZZAMENTI GENERALI

Il prezzo attualmente corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui si tratta, si aggira a seconda dei casi attorno agli 1.000 euro per i locali a terziario e ai 400 euro per quelli a magazzino. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale degli immobili è buono. Non sono state notate macchie di umidità e muffa, od infiltrazioni di sorta; così come non sono presenti fessurazioni o crepe. La distribuzione interna risulta essere razionale ed adatta agli usi specifici. Le finiture risultano di pregio nei locali ad ufficio e base in quelli a magazzino.

#### 6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura è mista in mattoni pieni e legno, e risale presumibilmente agli anni del primo dopoguerra per la parte principale, mentre il magazzino al secondo dopoguerra, poggianti su cordoli e cornici perimetrali sottotetto; le fondazioni sono di tipo continuo in sottostanti ai muri. Il tetto in legno, di tipo ventilato, è semplice a due falde, con manto di copertura in coppi. Si accede tramite una coppia di cancelli, pedonale e carrabile, automatici in metallo di colore verde scuro, sul lato est dalla laterale di via Padana. La pavimentazione di accesso e di parte dello scoperto è in piastroni, di forma quadrata, in cemento liscio; la parte restante è in manto di asfalto grezzo. Al centro dello scoperto è presente una grande aiuola centrale, ad incolto, e un anello a verde con siepe circonda il lotto su tre lati (est, sud e ovest); il lato nord presenta semplice rete metallica con pali di colore verde ed una recinzione piena in pannelli di metallo, nel colore del verde scuro, a ridosso dell'area adibita al deposito dei materiali, nell'angolo nord-est dello scoperto in aderenza al locale magazzino. Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate di ocre-beige-scuro, su tutti i piani degli uffici; le cornici delle aperture, il cordolo a basamento e le pilastrature a vista sono in bianco. Grondaie, scossaline e pluviali sono in metallo testa di moro. Gli scuri dipinti in verde scuro, così come i portoni metallici del magazzino.

#### 6.3 DISTRIBUZIONE E FINITURE

- Volume principale sub 4: trattasi fundamentalmente di locali ad uso uffici sviluppatasi su 2 livelli fuoriterra. Gli spazi si presentano razionali ed in buono stato. Sono presenti buone finiture, per l'uso specifico, soprattutto al piano primo, con assenza di infiltrazioni o muffe. Al piano terra troviamo appena entrati un vasto locale adibito a "reception" con lungo bancone di accettazione clienti. Subito a sinistra una sala attesa, con vecchio camino in marmo e muratura; testimonianza dell'antica destinazione d'uso abitativa. Subito dopo la sala attesa troviamo la scala, in marmo, che porta al piano primo, che presenta anche un sottoscala ad uso ripostiglio. La parte posteriore del piano è occupata da un'altra ampia sala con più postazioni e scrivanie, e sul lato est i due locali a bagno (uomini e donne), dove è presente la caldaia dell'impianto termico. Dal disimpegno che porta ai bagni e dopo quest'ultimi troviamo la porta in metallo di accesso diretto alla zona magazzino. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, presenti nei bagni anche a parete, nei toni del marrone; il pavimento è circa 40 cm. rialzato rispetto al piano dello scoperto comune, attraverso due scalini presenti sul vano di accesso. Non vi è portoncino blindato di ingresso ma si accede direttamente da porta-finestra vetrata con chiusura tramite scuri in legno. Le porte interne sono in legno e le pareti intonacate e dipinte di bianco. Al piano primo troviamo la zona "dirigenziale". Appena saliti le scale sulla sinistra è presente un'ampia sala riunioni, accessibile tramite uno scalino in discesa, con soffitto a travature e capriate a vista; abbellita da elementi strutturali in pietra e mattoni a vista. Sulla destra troviamo altri due uffici singoli; mentre la parte est del piano è occupata dall'ufficio principale con tetto il legno a due falde e luce proveniente da lucernari sulla falda nord, qui la pavimentazione è in parquet mentre il resto del piano presenta la medesima pavimentazione del piano terra. Le porte interne sono in legno e le pareti intonacate e dipinte di giallo ocra e bianco. Tutti i serramenti, sia la piano terra che primo, sono in legno, nel colore del mogano scuro, con vetrocamera. L'impianto termico a gas lavora tramite radiatori.

- Volume annesso sub 5: trattasi di volume a magazzino, ma usato anche come laboratorio e sala progettazione. Gli spazi si presentano razionali ed in discreto stato. Sono presenti finiture nella norma, con assenza di infiltrazioni o muffe. La pavimentazione è in cemento con finitura a quarzo, ribassata al livello dello scoperto esterno, ma presenta alcune fessurazioni. Si accede direttamente dai tre portoni in metallo sul lato sud. La sala grande, di altezza doppia (h. media 4,80 ml.), ha copertura è tutta a vista con travi in legno e tavelloni in cotto. La parete di divisione con il locale ufficio principale al piano primo è rivestita con "perline" in legno. La regolazione invernale è gestita da impianto termico ad aria convessa (termoconvettore), di cui non si è potuto accertare il funzionamento. La sala piccola presenta altezza ridotta con soffitto in legno a vista; da qui si può accedere direttamente, dopo 2 scalini, agli ambienti ufficio. L'illuminazione degli spazi di lavoro è assicurata da luci al neon a soffitto; tutti gli impianti sono a vista. I serramenti sono a vetro singolo con struttura in metallo; quelli sul lato nord hanno caratteristica forma a semicerchio.

#### 6.4 SUPERFICI UTILI

Uffici (sub 4) e magazzino (sub 5).

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
17 - 4	PT - ingresso	4,00 mq.	2,55 ml.	idropittura	piastrelle
17 - 4	PT - sala attesa	9,02 mq.	2,55 ml.	idropittura	piastrelle
17 - 4	PT - ufficio	31,82 mq.	2,55 ml.	idropittura	piastrelle
17 - 4	PT - ufficio	61,64 mq.	2,55 ml.	idropittura	piastrelle
17 - 4	PT - disimpegno	4,81 mq.	2,55 ml.	idropittura	piastrelle
17 - 4	PT - wc + anti	4,38 mq.	2,55 ml.	idropittura - piastrelle	piastrelle
17 - 4	PT - wc + anti	4,38 mq.	2,55 ml.	idropittura - piastrelle	piastrelle
17 - 4	P1 - disimpegno	6,92 mq.	2,76 ml.	idropittura	piastrelle
17 - 4	P1 - ufficio	21,91 mq.	2,73 ml.	idropittura	piastrelle
17 - 4	P1 - ufficio	17,01 mq.	2,76 ml.	idropittura	piastrelle
17 - 4	P1 - ufficio	47,60 mq.	2,45 ml.	idropittura	parquet
17 - 4	P1 - ufficio	25,10 mq.	2,40 ml.	idropittura	parquet

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
17 - 5	PT - magazzino	102,57 mq.	4,80 ml.	idropittura	cemento
17 - 5	PT - deposito	38,91 mq.	3,30 ml.	idropittura	cemento
17 - 5	PT - spogliatoio	5,32 mq.	3,30 ml.	idropittura	piastrelle
17 - 5	PT - wc + doccia	5,08 mq.	3,30 ml.	idropittura - piastrelle	piastrelle

#### 6.5 IMPIANTI

L'edificio è dotato di impianti elettrico, riscaldamento, acqua calda sanitaria. Nel sub 4, adibito ad uffici, è presente anche impianto di condizionamento estivo a split e corpi esterni (posizionati sul lato ovest e nord - n.6) e di allarme.

Gli impianti sono in parte vetusti, solo la caldaia a condensazione (con funzionamento a metano) degli uffici risulta essere stata installata nel 2005, come da libretto; ma non risultano attestati di conformità agli standard attuali. Il contatore idrico è collocato in lotto adiacente e per l'accesso si usufruisce di relativa servitù (vedi punto 3.2); i due sub 4 e 5 presentano invece per quanto riguarda il gas due allacciamenti separati, così come i due impianti termici.

#### 6.6 VALORE DI MERCATO

Viene fatta una stima del più probabile valore attuale dei beni, considerando la loro ubicazione, le caratteristiche costruttive, tipologia, finiture, la vetustà degli elementi, il loro stato di manutenzione, le parti scoperte delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, della sua epoca di

costruzione e tutti gli altri aspetti utili descritti precedentemente, non tenendo conto degli arredi e manufatti interni, in quanto esulano dall'oggetto di Perizia.

I valori commerciali scelti, per mq. di superficie catastale, tengono conto delle quotazioni correnti nella zona per immobili simili, nonché delle stime dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le zone dei Comune di Venezia zona Malcontenta, Oriago, Mira e limitrofe, applicando il procedimento sintetico-comparativo. Il mercato immobiliare, risente ancora del momento di congiuntura economica sfavorevole. Questo spinge sicuramente ed inevitabilmente a valori commerciali "cauti" rispetto ai decenni precedenti. Sicuramente però bisogna tener conto anche:

- della persistente situazione del mercato immobiliare generale;
- della ubicazione favorevole dei beni in esame;
- delle contenute spese di gestione (no condominio);
- dell'assenza/presenza di oneri giuridici;
- del discreto stato dei beni;
- dello stato di possesso (liberi);
- della necessità di correggere alcune difformità edilizio-catastali;
- della cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

Fatte queste considerazioni ed avendo proceduto agli opportuni adeguamenti e correzioni la valutazione dei singoli locali al mq. è pari a:

LOTTO UNICO	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
uffici	17 - 4	251	1.000	€ 251.000,00
magazzino	17 - 5	164	400	€ 65.600,00
scoperto	17 - 6	1.826	35	€ 63.910,00
TOTALE				€ 380.510,00

Lotto unico: € 380.510,00.

#### 6.7 PREZZO BASE D'ASTA

##### **LOTTO UNICO**

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 3.500,00
TOTALE	€ 3.500,00

Il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:

Lotto Unico: € 377.010,00 (€ 380.510,00 - 3.500,00).

A cui si dovranno aggiungere le spese per la cancellazione di oneri e formalità.

## RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO

### Certificazione energetica

#### 7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Risulta essere stato depositato attraverso il sito della Regione del Veneto l'Attestato di Prestazione Energetica, per i sub 4-5 del mappale 17 che valuta gli immobili Classe Energetica G (codice attestato: 97824/2015 emesso il 06.08.2015 con validità 10 anni).

**RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO**  
Quote

**8. QUOTE**

Non sussistono quote indivise.

**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO**  
Documentazione

**9. DOCUMENTAZIONE**

La documentazione richiesta è riportata negli allegati secondo il seguente schema:

Allegato A: fotografie dell'esterno e dell'interno dei beni.

Allegato B: documentazione catastale.

Allegato C: documentazione urbanistica.

Allegato D: documentazione edilizia.

Allegato E: formalità.

**RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO**  
Iva ed imposte

**10. IVA ED IMPOSTA DI REGISTRO**

La vendita degli immobili è soggetta ad imposta sul valore aggiunto/imposta registro, ipotecaria e catastale.

**RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO**  
Schema lotti di vendita

**11. SCHEMA FINALE LOTTI DI VENDITA**

**Il prezzo base d'asta finale degli immobili è pari, per arrotondamento, ad Euro: 377.000,00 (trecentosettantasettemila/00).**

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Uffici	100%	189 – 17 – Sub. 4	
2. Magazzino	100%	189 – 17 – Sub. 5	
3. Scoperto	100%	189 – 17 – Sub 6	
<b>LOTTO UNICO</b>			<b>€ 377.000,00</b>

**CONCLUSIONE**

Tanto esprime il sottoscritto Perito ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cavallino Treporti, luglio 2022

Raiano Arch. Alessandro





TRIBUNALE DI VENEZIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.8/2020  
OMA NORD SRL

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA IVANA MORANDIN

RELAZIONE TECNICA PER ESPROPRIO E FRAZIONAMENTO

LOTTO UNICO  
FABBRICATO IN MESTRE (VE) VIA PADANA, 234  
FG 189 – PARTICELLA 17 sub 4; 5; 7

## PREMESSA

La Dott.ssa Valentina Martina, quale curatore del Fallimento n.8/2020 OMA Nord Srl, dichiarato con sentenza del Tribunale di Venezia n.8 del 12 febbraio 2020, nominava perito, con incarico di effettuare perizia estimativa dei beni immobili intestati alla Ditta, dichiarata fallita, il sottoscritto Arch. Raiano Alessandro, residente a Cavallino Treporti (Ve), iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Venezia al n.3472, con studio in Via Fausta, n.97/e – 30013, Cavallino Treporti (Ve);

## ANALISI

Il Comune di Venezia per realizzare un percorso ciclabile in Loc. Cà Sabbioni (Ve), nel tratto di Via Padana, con Delibera di Giunta Comunale n.203 del 01.07.2019, delegava la società Veneto Strade S.p.a. a definire il progetto definitivo di esecuzione, comprensivo di eventuali espropri, indicando le aree interessate dai lavori e pertanto soggette ad espropriazione per pubblica utilità.

- in data 27 aprile 2022 Veneto Strade S.p.a, in qualità di Autorità espropriante, emetteva il Decreto n.613/2022 notificato a mezzo Pec il 21.06.2022, con il quale si determinava l'area di proprietà di OMA Nord Srl, per una superficie di circa 106 mq. oggetto di espropriazione, così accatastata:

Catasto Terreni: Comune di Venezia – Fg. 189 – particella 429 – sup. catastale mq.106.

- in data 10 marzo 2023 Veneto Strade S.p.a, in qualità di Stazione Appaltante, per conto del Comune di Venezia, inviava e-mail con la quale si evidenziava la necessità di acquisire una ulteriore fascia di terreno prospiciente la viabilità interna di Via Padana, pari a mq. 24 circa. Successivamente, in data 30 marzo 2023, Veneto Strade S.p.A. in qualità di Autorità Espropriante, inviava Verbale di accordo per l'identificazione dei beni oggetto di esproprio e la relativa indennità, con il quale si determinava l'area di proprietà di OMA Nord Srl, oggetto di espropriazione, così accatastata:

- Catasto Terreni: Comune di Venezia – Fg. 189 – Particella 17 – sup. catastale presunta 24 mq.

Nonchè prestazioni accessorie, che Veneto Strade si impegnava ad eseguire a proprie spese e cura, consistenti in: 1) frazionamento finale; 2) spostare il misuratore del gas e relative condotte nel nuovo alloggiamento; 3) sistemare parzialmente il piazzale già oggi lesionato, a ridosso della nuova recinzione, che veniva realizzata sul nuovo confine, lato Sud; 4) mantenere in essere l'accesso pedonale esistente sul lato Est, al civico 236.

## CONCLUSIONE

Considerato che:

- i lavori di Veneto Strade, possono ritenersi ultimati;
- che l'area totale oggetto di esproprio, determinatasi in circa 140 mq., è di modeste dimensioni rispetto alla superficie dello scoperto in proprietà della ditta OMA Nord Srl e non incidente sul valore dell'intero compendio;
- anche in virtù delle opere accessorie eseguite, come sopra descritte si esprime parere di congruità sull'importo proposto precedentemente.

INOLTRE

Visto che a seguito delle opere ultimate è stato eseguito, sempre a carico di Veneto Strade, anche il frazionamento finale (in allegato), si ritiene opportuno ridefinire ed aggiornare i dati catastali per i beni della ditta OMA Nord Srl, anche in vista di un corretto esperimento di vendita, che ad oggi sono così identificati:

- Catasto Terreni: Comune di Venezia – Fg. 189 – Particella 17 – sub. 4; 5; 7.

Cavallino Treponti, febbraio 2024

Raiano Arch. Alessandro

