

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

Fallimento n. 851/2016 Progetti Immobiliari srl

Giudice : Dr.ssa Amina Simonetti

Curatore: Dr. Vito Potenza

Perito: Geom. Luca Mutti

Integrazione/rettifica alla perizia depositata in data 26/03/2018 ed in data 11/12/2017

Con riferimento alle perizie depositate in data 11/12/2017 e 26/03/2018, relativa la stima, di un complesso immobiliare ad uso turistico-residenziale ubicato in Martellago (VE), lo scrivente ha provveduto a relazionare la curatela depositando la stima suddivisa in quattro lotti omogenei, nel rispetto delle destinazioni e delle quote di proprietà.

A seguito di accertamenti è emerso che il posto auto identificato, al fg. 2, mapp. 41, sub. 228, prima della variazione catastale effettuata d'ufficio dall'Agenzia Delle Entrate in data 29/05/2017, era identificato con il sub. 104, come si evince dalla nota di trascrizione dell'atto di vendita del 04/07/2007, al [REDACTED]

Il posto auto identificato con il sub. 228, è stato inserito dall'Agenzia Delle Entrate nelle proprietà del fallimento in quanto, come da visura catastale effettuata in data 06/09/2022, risulta erroneamente di proprietà del fallimento, anche se è stato venduto nel 2007.

A seguito di quanto sopra riportato, vi sono state delle oggettive difficoltà nell'individuazione della corretta evoluzione delle vendite.

Alla luce di quanto sopra di seguito si riportano i cespiti interessati dall'accorpamento della stima in unico lotto, di proprietà del fallimento:

- unità immobiliari e locali pertinenziali localizzati nel condominio denominato Residence Cà dei Dogi ed identificato al foglio 2 mappale 41:

rif.	Destinazione	Piano	sub.	Sup. mq	
1	appartamento	T	134	43	
	scoperto esclusivo	T		56	
2	appartamento	T	135	43	

	scoperto esclusivo			56	
3	appartamento	T	136	91	
	scoperto esclusivo			214	
4	appartamento	T	137	43	
	scoperto esclusivo			53	
5	appartamento	T	138	72	
	scoperto esclusivo			188	
6	appartamento	1°	139	38	
	soppalco			17	
7	appartamento	1°	140	38	
	soppalco			17	
8	appartamento	1°	141	38	
	soppalco			17	
9	appartamento	1°	142	39	
	soppalco			18	
10	appartamento	1°	145	40	
	soppalco			17	
11	appartamento	1°	146	38	
	soppalco			17	
12	appartamento	1°	148	40	
	soppalco			18	
13	appartamento	T	150	63	
	scoperto esclusivo	T		111	
14	appartamento	T	151	66	
	scoperto esclusivo	T		174	
15	appartamento	T	152	45	
	scoperto esclusivo	T		41	
16	appartamento	T	153	45	

	scoperto esclusivo	T		44	
17	reception (cat. A/10)	T	154	80	
18	appartamento	T	155	43	
	scoperto esclusivo	T		44	
19	appartamento	T	157	64	
	scoperto esclusivo	T		168	
20	appartamento	T	159	64	
	scoperto esclusivo	T		200	
21	appartamento	T	160	65	
	scoperto esclusivo	T		90	
22	appartamento	T	161	68	
	scoperto esclusivo	T		90	
23	appartamento	T	162	66	
	scoperto esclusivo	T		173	
24	appartamento	1°	164	45	
25	appartamento	1°	166	60	
	soppalco			25	
26	appartamento	1°	167	32	
	soppalco			25	
27	appartamento	1°	168	32	
	soppalco			25	
28	appartamento	1°	169	40	
	soppalco			22	
29	appartamento	1°	170	40	
	soppalco			22	
30	appartamento	1°	171	46	
31	appartamento	1°	174	46	
	soppalco			22	

32	appartamento	1°	175	80	
33	appartamento	1°		80	
34	appartamento	1°	177	46	
	soppalco			22	
35	appartamento	1°	178	46	
	soppalco			22	
36	posto auto	T	180	12	
37	posto auto	T	181	12	
38	posto auto	T	182	12	
39	posto auto	T	183	12	
40	posto auto	T	184	12	
41	posto auto	T	189	12	
42	posto auto	T	190	12	
43	posto auto	T	208	12	
44	posto auto	T	209	12	
45	posto auto	T	210	12	
46	posto auto	T	211	12	
47	posto auto	T	212	12	
48	posto auto	T	213	12	
49	posto auto	T	214	12	
50	posto auto	T	215	12	
51	posto auto	T	216	12	
52	posto auto	T	218	12	
53	posto auto	T	220	12	
54	posto auto	T	221	12	
55	posto auto	T	222	12	
56	posto auto	T	223	12	
57	posto auto	T	224	12	

58	posto auto	T	225	12	
59	posto auto	T	227	16	
60	posto auto	T	230	12	
61	posto auto	T	231	12	
62	posto auto	T	232	12	
63	posto auto	T	233	12	
64	posto auto	T	234	12	
65	posto auto	T	235	12	
66	posto auto	T	236	12	
67	posto auto	T	237	12	
68	posto auto	T	238	12	
69	posto auto	T	239	12	
70	posto auto	T	240	12	
71	posto auto	T	241	12	
72	posto auto	T	242	12	
73	posto auto	T	244	12	
74	posto auto	T	245	12	
75	posto auto	T	246	12	
76	posto auto	T	247	12	
77	posto auto	T	248	12	
78	posto auto	T	250	12	
79	posto auto	T	251	12	
80	posto auto	T	252	12	
81	posto auto	T	253	12	
82	posto auto	T	254	12	
Valore della stima del lotto per l'intera quota					€ 2.694.528,00

Posti auto di proprietà della Procedura per la quota di 16/17				
rif.	Destinazione	Piano	sub.	Sup. mq
1	posto auto	T	191	13,00
2	posto auto	T	192	13,00
3	posto auto	T	193	13,00
4	posto auto	T	194	13,00
5	posto auto	T	195	13,00
6	posto auto	T	196	13,00
7	posto auto	T	197	13,00
8	posto auto	T	198	13,00
9	posto auto	T	199	13,00
10	posto auto	T	200	13,00
11	posto auto	T	201	13,00
12	posto auto	T	202	13,00
13	posto auto	T	203	13,00
14	posto auto	T	204	13,00
15	posto auto	T	205	13,00
16	posto auto	T	206	13,00
17	posto auto	T	207	13,00
Valore (quota di proprietà 16/17)				€ 22.464,00
Complessivamente				€ 2.716.992,00

Stima degli arredi rinvenuti all'interno delle unità abitative e nella reception:

- 4 mensola
- 8 scaffali in metallo
- 1 bancone reception con n. 1 cassetto
- 1 fotocopiatrice Epson Office BX305f
- 1 PC Portatile Asus
- 1 telefono senza fili Philips

1 sedia girevole
1 scrivania
2 sedia ufficio
1 comodino con 3 cassetti
6 tavolini
14 sedie
1 tavolo per buffet
1 mensola angolare
27 lavastoviglie
25 lettini sdraio in plastica
13 tavoli da bar
27 sedie da bar
19 sedie in legno da esterni
8 tavoli in legno da esterni
1 statua raffigurante una mamma con il bambino
1 Nokia
31 televisori piatti
16 quadri raffiguranti vari soggetti di varie dimensioni
28 lavatrice
8 divano
19 poltroncina
1 tavolo per buffet
29 mobile porta TV
36 tavolo
127 sedie
59 quadri
32 frigo
28 forno
27 forno a microonde

- 29 televisore
- 28 letto matrimoniale completo di rete e materasso
- 30 armadio con ante
- 50 comodini
- 5 letto singolo completo di rete e materasso
- 1 Scrivania
- 21 divano letto
- 21 Tavolino
- 1 armadio letto completo di rete e materasso
- 1 mobile soggiorno a 4 ante

Tutti gli appartamenti sono completi degli accessori quali:

locale bagno: specchio, luce specchio, scaldasalviette, portasapone, portasciugamano, bidoncino, portarotolo

articoli per le pulizie: scopa, paletta, secchio e mocio.

zona giorno: tendoni, bastoni e tende.

cucina: posate, pentole, bicchieri, tagliere, caffettiera, apriscatole, bollitore elettrico, tostapane, tazze, piatti cavatappi, apribottiglie, caraffa, bidone della spazzatura

camera da letto: luce del comodino e cuscini.

Valutazione in blocco degli arredi e di quanto inventariato € 20.000,00

* * * * *

Dovendo procedere ad una stima in blocco in ottica di procedura fallimentare e quindi con criterio liquidatorio, rispetto alle stime già depositate per i quattro lotti di immobili di proprietà della Progetti Immobiliari Srl in fallimento, deve essere integrata la valorizzazione degli arredi.

Nel suo complesso il valore dei singoli lotti comprensivi degli arredi è stato stimato in € 2.736.992,00, in ipotesi di cessione in blocco la stima è stata prudenzialmente rivista con una riduzione nella misura del 15% circa per un valore complessivo di **€ 2.326.443,20 (diconsì euro duemilioneitrecentoventiseimilaquattrocentoquarantatre/20)**

La presente integrazione estimativa, tiene in considerazione tutti quegli aspetti tecnici catastali e comunali già ampiamente trattati e menzionati nelle relazioni dei singoli lotti, pertanto la presente

deve essere considerata una parte integrativa delle richiamate perizie già depositate ed a firma del sottoscritto, anche per quanto concerne tutti i vincoli urbanistici, amministrativi e quanto emerso in sede di conformità ai sensi della L. 122/2010.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 17 febbraio 2023

Il Perito
Geom. Luca Mutti

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luca Mutti', is written over the typed name. The signature is stylized and slanted.

