



TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.116/2017



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GABRIELLA ZANON

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 10
TERRENO EX PIRONI

PREMESSA

Il Dott. Rubin Giovanni, curatore del Fallimento n.116/2017 [REDACTED] in liquidazione, del Tribunale di Venezia, dichiarato con sentenza n.119 del 26 luglio 2017, 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 del 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.

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 Casale sul Sile, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni, Ufficio Provinciale di Treviso, con intestazione [REDACTED], C.F. e P.I.: 00685690265, con sede in via G. Mazzini, 30 a Fossalta di Piave 30020 (Tv) sono identificate le seguenti unità immobiliari oggetto di perizia:

Terreno denominato Ex Pironi – via Belvedere:

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
C	7	633	6	Area Urbana	-	1.053 mq.	-

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

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
C	7	41	-	Area Urbana	-	267 mq.	-

Il beni appartengono al soggetto fallito per la quota del 150/900 (un sesto).

CATASTO	FG	PARTICELLA	QUALITA'	CONSISTENZA	CLASSE	Rendita D.	Rendita A.
Terreni	19	372	Semin. Arbor.	0.02.15 ha	3	€ 1,39	€ 0,72

I beni appartengono al soggetto fallito per la quota del 150/900 (un sesto).

1.2 UBICAZIONE E CONFINI

Comune di Casale sul Sile (Tv), località Casale, via Belvedere, 36. Il lotto in cui si trovano i beni confina: per il mappale 633 sub. 6 con i mappali 41 a nord, 633 sub. 5 e 634 ad est, 955 a sud e 952 ad ovest; per quanto riguarda i mappali 41 e 372 (strade comuni) con i mappali 379, 373, 381, 635, 634, 633, 952, 116, 520 e 950.

1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si compone di terreni, in maggior parte edificabili, in zona semicentrale a carattere residenziale.

1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Risultano essere gravati da servitù di passaggio i mappali 372 e 41, sui quali terreni passa la strada chiusa di accesso ai lotti, laterale di via Belvedere, da cui prende il nome. Vedasi il punto 3.2.

1.5 LOTTI DI VENDITA

Viste le esigue dimensioni dei mappali edificabili, l'assente capacità edificatoria di alcune porzioni degli stessi, l'appetibilità economica dell'intero lotto risulta garantita dalla vendita in unica soluzione:

- lotto 10: terreni

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA / QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
7	633	6	Area Urbana	-	1.053 mq.	-
7	41	-	Ente Urbano	-	267 mq.	-

19	372	-	Semin. Arbor.	3	215 mq.	€ 1,39 / € 0,72
----	-----	---	---------------	---	---------	-----------------

1.6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona di ubicazione risulta essere un quartiere residenziale, poco distante dal centro storico, a circa 700 metri dal Municipio di Casale, ed ad 200 m. circa dalla fermata del trasporto pubblico. Dotato di tutti i servizi (scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, centri sportivi) ed attività commerciali (di vicinato e supermercati) in un raggio di 800 metri. I terreni risultano confinare inoltre con lo strumento urbanistico comunale PIRUEA denominato "Perziano" in corso di completamento, nel quale sono già edificati altri importanti edifici pubblici come la caserma dei Carabinieri ed il nuovo Centro Socio-Sanitario comunale.

Si sviluppa nell'ultima parte del paese verso nord-est, sulla strada Provinciale (S64) che porta direttamente al Comune di Roncade e racchiuso dall'ansa del Fiume Sile a sud. La via Belvedere si raggiunge direttamente venendo da sud passando per il centro storico del paese, il quale si sviluppa secondo quest'asse, attraversando una zona fortemente agricola dove sono presenti solo sparute attività artigianali e/o industriali di modeste dimensioni. Risulta essere strategicamente vicino a centri di dimensioni maggiori, come Treviso, ma consente facilmente di raggiungere anche la provincia di Venezia ed i suoi Comuni; ad esempio Marcon e San Donà di Piave, con importanti centri commerciali ed ingressi alle Autostrade. Da notare la vicina presenza del Parco naturalistico Sile.

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO

Regolarità urbanistica ed edilizia

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area contraddistinta in Catasto del Comune di Portogruaro al foglio n.7, mappale 41, la quasi totalità del 663 sub. 6 (1.033 mq.) ed una esigua parte del 372 (15 mq.), è definita, in base al vigente Piano degli Interventi (delibera di C.C. n.39 del 24.10.2009 e successive Varianti) come ZTO B, zone residenziali di completamento, e regolamentata dall'Art.19 delle NTO vigenti. Nello specifico la zona è denominata B3/24, con indice di edificabilità pari ad 1,5 mc./mq. La parte restante del mappale 372 (200 mq.) è destinato a viabilità pubblica; mentre quella restante del mappale 633 sub. 6 (20 mq.) è denominata, in base al vigente P.I. come zona Fb/23, e regolamentata dall'Art.46 delle NTO vigenti.

Risultano inoltre ricadere in area soggetta a "Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04" per Parchi regionali (Art.142 lett. f) disciplinato dell'Art.66 delle NTO i mappali 41, 372 e 633 sub. 6 e per Corsi d'acqua (Art.142 lett. c) disciplinato dall'Art.43 delle NTO una piccola parte dei mappali 41 e 633 sub. 6.

2.2 PRATICA EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale si riscontrano le seguenti Autorizzazioni Edilizie gravanti sui terreni oggetto di Perizia:

- Permesso di Costruire n. 42 – Prot. 14046 del 30.06.2009 rilasciata dal Comune di Casale.
- Denuncia di Inizio Lavori – Prot. 11342 del 30.06.2009 rilasciata dal Comune di Casale.

2.3 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto tra la situazione esistente, rilevata durante il sopralluogo effettuato, e le planimetrie catastali, presenti al Catasto di Venezia, non sono emerse difformità.

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

Vincoli ed oneri giuridici

3.1 PROVENIENZA

I beni, oggetto dell'esecuzione, sono pervenuti in proprietà [redacted] mediante:

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gianluca Forte di Treviso in data 04.06.2009, rep. n.192541, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 23.06.2009 ai nn.23887/14781, con il quale la società [redacted] ha acquistato da [redacted], titolare del diritto di usufrutto e da [redacted], titolari della nuda proprietà, l'intero del bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 633, sub 6 e la complessiva quota di 1/6 (un sesto) dei beni censiti al Catasto Terreni al foglio 19, particella 372 ed al Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 41;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Ulrico Caruso di Treviso in data 04.03.1988, rep. n.24199, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 09.03.1988 ai nn.6786/5281;

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.

3.3 FORMALITA' DA CANCELLARE

Le formalità da cancellare, aggiornate al 26.11.2018, sono le seguenti:

- **sentenza dichiarativa di fallimento** del Tribunale di Venezia in data 21.07.2017, rep. n.119, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 31.01.2018 ai nn.3472/2664;
- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [redacted] e contro la società [redacted] con socio unico", derivante da atto del Tribunale Civile di Bologna in data 19.03.2013, rep. n.3006, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 09.04.2013 ai nn.11217/1428, per complessivi euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), **relativamente a tutti i beni sopra descritti**;
- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [redacted] e contro la società [redacted] derivante da atto del Tribunale di Treviso in data 16.11.2012, rep. n.3057, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 23.11.2012 ai nn.35082/5089, per complessivi euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero), **relativamente a tutti i beni sopra descritti**;
- **iscrizione d'ipoteca giudiziale** in favore di [redacted] e contro la società [redacted], derivante da atto del Tribunale di Udine in data 05.11.2012, rep. n.4508, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 09.11.2012 ai nn.33655/4874, per complessivi euro 280.000,00 (duecentottantamila virgola zero zero), **relativamente alla particella 372 ed alla particella 633 sub 6; precisando che l'area urbana sopra descritta al foglio 7, particella 41 è stata erroneamente indicata come censita al Catasto Terreni al foglio 7, particella 41**;

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO
Stato di possesso

4. STATO DI POSSESSO E CONTRATTI

I beni immobiliari oggetto di Perizia risultano essere liberi e senza contratti di sorta nei confronti di terzi, pertanto si può affermare che il lotto risulta essere LIBERO.

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO
Spese

5. SPESE

Dall'esame della documentazione inerente i beni (terreno) risulta che:

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

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 terreni edificabili aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui si tratta, si aggira a seconda dei casi attorno ai 100 euro per mc. su mq. di potenzialità edificatoria.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dei terreni è buono. La recinzione presente attorno il mappale 633 sub. 6, consistente in uno zoccolo in cls con pali in metallo e rete elettrosaldata a maglie rettangolari di colore verde, contornata da siepe di sempreverdi (lauro ceraso), risulta essere in buono stato. Anche le opere tecnologiche di urbanizzazione (allacciamenti alle reti comunali fognarie, idriche e del gas), uniche opere realizzate, per quanto possibile verificare risultano in buono stato.

6.2 SUPERFICI UTILI

Area dei terreni edificabile ai mappali (.

MAPPALE-SUB	SUP.UTILE mq.	PROPRIETA'	POTENZIALITA' EDIFICATORIA	VENETO 2050 (min.15%)
633 - sub. 6	1.053	100/100	1.549,50 mc.	232,43 mc.
41	267 (44,5)	150/900	66,75 mc.	10,01 mc.
372	15 (2,5)	150/900	3,75 mc.	0,56 mc.

Potenzialità edificatoria pari a 1.620 mc., a cui si aggiungono 243 mc. sfruttando la normativa Veneto 2050 Nuovo Piano Casa per un totale di: 1.863 mc.

Area dei terreni destinata a viabilità pubblica ai mappali .

MAPPALE-SUB	SUP.UTILE mq.	PROPRIETA'	POTENZIALITA' EDIFICATORIA	VENETO 2050 (min.15%)
372	200 (33,33)	150/900	-	-

Area dei terreni ricadente in zona Fb/23 ai mappali .

MAPPALE-SUB	SUP.UTILE mq.	PROPRIETA'	POTENZIALITA' EDIFICATORIA	VENETO 2050 (min.15%)
633 - sub. 6	20	100/100	-	-

6.3 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 del Comune di Casale sul Sile 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:

- di una ripresa del mercato immobiliare generale;
- della ubicazione dei beni in esame;
- delle contenute spese di gestione;
- dell'assenza/presenza di oneri giuridici;
- del buono stato del bene;
- dello stato di possesso (liberi);
- della cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

Fatte queste considerazioni ed avendo proceduto agli opportuni adeguamenti e correzioni la valutazione dei singoli terreni è pari a:

LOTTO 10	SUP.UTILE mq.	POTENZIALITA' EDIFICATORIA	PREZZO € AL MC.	STIMA €
633 - sub. 6	1.053	1.549,50 mc. + 232,43 mc. (V.2050)	120	€ 213.840,00
41	44,5 (267)	66,75 mc. + 10,01 mc. (V.2050)	120	€ 9.240,00
372	2,5 (15)	3,75 mc. + 0,56 mc. (V.2050)	120	€ 480,00
372	33,33 (200)	0	120	€ 0,00
633 - sub. 6	20	0	120	€ 0,00

Lotto 10: € 223.560,00 (€ 194.400,00 senza Veneto 205 Nuovo Piano Casa).

Infatti la capacità edificatoria dell'insieme dei terreni va da un minimo di 1.620 mc. ad un incremento, sfruttando la volumetria possibile secondo l'Art. 6 della Legge Regionale n.14 del 04 aprile 2019 denominata Veneto 2050 - Nuovo Piano Casa, che la porta ad almeno 1.863 mc.

6.7 PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO 10

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

Lotto 10: € 223.560,00.

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

Trattasi di terreni, pertanto non è prevista la documentazione in oggetto.

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 del bene.

Allegato B: documentazione catastale.

Allegato C: documentazione urbanistica.

Allegato D: documentazione edilizia.

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO Iva ed imposte

10. IVA ED IMPOSTA DI REGISTRO

La vendita degli immobili è soggetta ad imposta di 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 accorpate nel LOTTO 10 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 223.560,00 (duecentoventitremilacinquecentosessanta/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Terreno	100%	633 – Sub. 6	
2. Terreno	150/900	41	
3. Terreno	150/900	372	
LOTTO 10			€ 223.560,00

CONCLUSIONE

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

Cavallino-Treporti, giugno 2019

Raiano Arch. Alessandro

