

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**- Sezione Fallimentare -**

**Fallimento n. 120/2016**

Giudice Delegato

**Dott.ssa Ivana MORANDIN**

Curatore Fallimentare

**Dott. Nerio DE BORTOLI**

**Perizia di stima di Beni Immobili**



Si tratta della piena proprietà di un terreno edificabile con destinazione residenziale, avente superficie catastale di mq 1.122, sito in Comune di Dolo (VE), località Ca' Tron, avente accesso da Via Velluti, a circa due chilometri dal Municipio del paese. Il terreno fa parte di una lottizzazione ricadente all'interno del Piano Urbanistico Piano Norma PN 15.1 che prevede una Superficie Netta di Pavimento di mq 255. Il terreno è di forma regolare e le opere di urbanizzazione sono completate, con marciapiedi, strade, sotto-servizi, ecc.. Il Lotto ha edificabilità diretta.

**08 luglio 2024**

**C.T.U. Architetto Stefano Barbazza**

## SOMMARIO

1. <u>GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ</u>	Pg	03
2. <u>INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI</u>	Pg	03
3. <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	Pg	03
4. <u>DESTINAZIONE URBANISTICA</u>	Pg	03
5. <u>REGOLARITÀ EDILIZIA</u>	Pg	05
6. <u>STATO DI POSSESSO</u>	Pg	05
7. <u>ATTI DI PROVENIENZA</u>	Pg	05
8. <u>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</u>	Pg	07
9. <u>DESCRIZIONE DEL BENE</u>	Pg	08
10. <u>CONSISTENZA DEL BENE</u>	Pg	09
11. <u>VALORE DI STIMA</u>	Pg	10
12. <u>REGIME FISCALE DELLA CESSIONE</u>	Pg	11
13. <u>ALLEGATI</u>	Pg	12

### PREMESSA

\* Il Curatore Fallimentare Dott. Nerio De Bortoli, con istanza datata 23.10.2023, chiedeva all'Ill.mo Giudice Delegato, di essere autorizzato a conferire l'incarico per l'aggiornamento della perizia di stima, al sottoscritto 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 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11, relativamente al terreno edificabile sito in Comune di Dolo (VE), località Ca' Tron, avente accesso da Via Velluti, identificato al Catasto Terreni – Foglio 10 – Mappale 469.

\* In data 30.10.2023 il Giudice Delegato autorizzava tale nomina.

\* In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Servizio Catastale di Venezia e Servizio Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Dolo (VE), ed ha compiuto sopralluogo allo scopo di esaminare l'immobile oggetto di stima.

\* In base agli accertamenti realizzati, il Consulente ha redatto la presente relazione.

### 1) - Generalità della società fallita

- con sede in : C.A.P. 3  
- Numero REA: - Codice Fiscale: -  
s - Procedure in corso: scioglimento e liquidazione  
fallimento. In allegato **A1** si riporta la visura camerale.

### 2) - Individuazione del bene immobile

Si tratta della piena proprietà di un terreno edificabile con destinazione residenziale, avente superficie catastale di mq 1.122 e superficie edificabile (S.N.P.) di mq 255, sito in Comune di Dolo (VE), località Ca' Tron, avente accesso da Via Velluti. Il terreno fa parte di una lottizzazione completata, nella quale, l'area in esame, ha edificabilità con intervento diretto. In allegato **A2** si riporta l'individuazione geografica dell'area e in allegato **A3** la copia dell'estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 469 oggetto di stima.

### 3) - Identificazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizi Catastali, i beni sono così identificati:

Intestato:

J con sede in Proprietà 1/1 -

#### Catasto Terreni - Comune di Dolo (Codice: D325)

\* **Foglio 10 – Mappale 469** – seminativo Classe 1 – Superficie ha 0.11.22 – Reddito Dominicale Euro 10,89 - Reddito Agrario Euro 7,53; in allegato **B1** si riporta la visura catastale.

Note: si precisa che il Mappale 469 deriva dal Mappale 345 di ha 0.27.43, cui ha seguito il frazionamento approvato in data 23.02.2015 prot. n. VE0018156.

### 4) - Destinazione urbanistica

Il bene da stimare è costituito da un terreno edificabile di superficie catastale di mq

1.122, inserito in un'area che urbanisticamente è classificata "Zona C1": si tratta delle parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq. In queste zone sono consentite le destinazioni residenziale e terziario diffuso previste dall'Art. 23 delle N.T.O. L'intero Piano di Lottizzazione, di sedici lotti edificabili, è suddiviso in due stralci.

Il primo stralcio ha previsto la costruzione di diciannove edifici su nove lotti, di cui uno a destinazione commerciale e terziario a servizio del nuovo quartiere e i restanti a destinazione residenziale; mentre il secondo stralcio prevede la costruzione di undici edifici su sette lotti a destinazione residenziale. Nello specifico verranno realizzate palazzine plurifamiliari di diverse tipologie.

L'intera lottizzazione, cui appartiene il terreno oggetto della presente relazione, sarà servita da un impianto di tele-riscaldamento già installato. In base agli accordi di Convenzione Urbanistica, la ditta lottizzante si impegnava a realizzare e sostenere gli oneri per l'attuazione degli interventi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione previste e agli edifici presenti. Nella Convenzione è stato previsto un importo di Euro 3.856.839,79, di cui Euro 3.117.910,24 per opere di urbanizzazione primaria e la restante quota di Euro 738.929,55 per lavori di urbanizzazione secondaria, come da computo metrico approvato.

Il lotto edificabile in esame è individuato nella cartografia del Piano degli Interventi – Variante n. 2 con il n. 110. Si precisa che l'edificabilità dell'area sopraccitata è diretta, previa acquisizione dell'autorizzazione edilizia.

In data 20.03.2024 è stato rilasciato dal Comune di Dolo un Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel quale si attesta che:

- l'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Dolo con Foglio n. 10 e Particella n. 469 ricade in zona "C1" (art. 23 delle N.T.O. - P.I.) e ricade in Lotto inedito n. 110 (art. 9 delle N.T.O. - P.I.);
- la Particella n. 469 ricade in area idonea all'edificazione per la compatibilità geologica (art. 17 P.I.);

- la Particella ricade all'esterno della delimitazione del centro abitato, ai sensi dell'articolo n. 4 del DLgs. 30 aprile 1992 n. 285 – Nuovo codice della strada.

In allegato C1 si riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 6.619 del 12.03.2024; in allegato C2 si riporta lo stralcio della Tavola 13.3.3 del Piano degli Interventi con individuato il Lotto edificabile n. 110; in allegato C3 si riportano gli articoli 23 – 9 e 17 delle N.T.O..

#### **5) - Regolarità edilizia**

La lottizzazione di cui fa parte il terreno in esame è stata realizzata in forza dei seguenti accordi:

\* Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione a est del distretto scolastico di Dolo capoluogo denominato progetto norma n. 15/1, stipulata il 06.02.2007 dal Segretario Comunale (rep. n. 2.821), registrata a Venezia 2 il 13.02.2007 al n. 47 e trascritta a Venezia in data 20.02.2007 ai nn. R.G. 7.097 e R.P. 4.199;

\* Convenzione urbanistica integrativa / sostitutiva della convenzione urbanistica del 06.02.2007, stipulata con atto del Notaio Salvatore Maiello in data 05.08.2009 (rep. n. 40.398), registrata a Venezia 2 il 06.08.2009 al n. 10.454 e trascritta a Venezia in data 12.08.2009 ai nn. R.G. 29.606 e R.P. 18.162.

#### **6) - Stato di possesso**

Il terreno non è occupato e non sussistono contratti di affitto.

#### **7) - Atti di provenienza**

L'appezzamento di terreno è stato oggetto dei seguenti atti notarili:

\* Atto di conferimento in società rep. n. 74.733 e racc. n. 23.801 datato 14.02.2014 del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre Venezia, registrato a Venezia 2 il 14.02.2014 al n. 1.437 Serie 1T e trascritto a Venezia in data 17.02.2014 ai nn. R.G. 4.040 e R.P. 3.065.

\* Atto di compravendita rep. n. 81.712 e racc. n. 41.328 datato 17.01.2007 del Notaio

Alberto Tessiore, trascritto a Venezia in data 12.02.2007 ai nn. R.G. 5.872 e R.P. 3.455.

\* \* \*

Si segnala che il terreno è soggetto a patti, clausole, condizioni e servitù derivanti da:

\* Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione a est del distretto scolastico di Dolo capoluogo denominato progetto norma n. 15/1, stipulata il 06.02.2007 dal Segretario Comunale (rep. n. 2.821), registrata a Venezia 2 il 13.02.2007 al n. 47 e trascritta a Venezia in data 20.02.2007 ai nn. R.G. 7.097 e R.P. 4.199;

\* Convenzione urbanistica integrativa / sostitutiva della convenzione urbanistica del 06.02.2007, stipulata con atto del Notaio Salvatore Maiello in data 05.08.2009 (rep. n. 40.398), registrata a Venezia 2 il 06.08.2009 al n. 10.454 e trascritta a Venezia in data 12.08.2009 ai nn. R.G. 29.606 e R.P. 18.162;

\* Servitù di fognatura realizzata dall'azienda consorzio del Mirese S.p.A. secondo accordi intervenuti tra la società e la ditta allora proprietaria dei terreni asserviti; accordi peraltro non risultano pubblicizzati alla competenza Conservatoria dei RR.II. di Venezia. All'uopo si precisa che tali accordi risultano, nella loro formulazione, nel documento allegato al preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Tessiore in data 16.02.2004 (rep. n. 76.928), registrato a Venezia 2 il 02.03.2004 al n. 555 e trascritto a Venezia in data 26.02.2004 ai nn. R.G. 7.254 e R.P. 4.524;

\* Atto di compravendita del Notaio Alberto Tessiore in data 17.01.2007 (rep. n. 81.712), registrato a Venezia 2 il 09.02.2007 al n. 1.289 Serie 1T e trascritto a Venezia in data 12.02.2007 ai nn. R.G. 5.872 e R.P. 3.455 nel quale tra l'altro la società acquirente " " successivamente confluita nella società "I", oggi fallita, garantiva che l'edificazione del terreno oggetto dell'atto non avrebbe pregiudicato in alcun modo il normale e corretto deflusso delle acque in ingresso e uscita della residua proprietà del venditore.

\* \* \*

Dalle indagini effettuate risulta la seguente Trascrizione:

- Promessa di vendita rep. n. 4.128 e racc. n. 2.898 datata 23.09.2015 del Notaio

Alessandro Nazari di Padova, trascritta a Venezia in data 30.09.2015 ai nn. R.G. 27.222 e R.P. 18.834.

### 8) - Formalità pregiudizievoli

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI

- In data 15.05.2007 ai nn. R.G. 19.999 e R.P. 5.061 – Ipoteca Volontaria per la somma di Euro 36.000.000,00, a favore della

– con sede a , a garanzia del mutuo di Euro 18.000.000,00, stipulato con atto del Notaio Alberto Tessiore datato 10.05.2007 rep. n. 82.192, gravante sul bene oggetto della presente relazione.

A margine della suddetta Nota di Iscrizione risultano diverse Annotazioni per erogazioni parziali e restrizioni di beni.

- In data 16.06.2010 ai nn. R.G. 20.576 e R.P. 4.599 – Ipoteca Volontaria per la somma di Euro 4.000.000,00, a favore della

– con sede a a, a garanzia del mutuo di Euro 2.000.000,00 stipulato con atto del Notaio Stefano Bandieramonte datato 15.06.2010 rep. n. 68.584, gravante sul bene oggetto della presente relazione.

A margine della suddetta Nota di Iscrizione risultano diverse Annotazioni per restrizioni di beni.

- In data 14.02.2011 ai nn. R.G. 5.196 e R.P. 897 – Ipoteca Volontaria per la somma di Euro 16.802.000,00, a favore della

con sede a oltre ad altri Istituti Bancari, a garanzia del contratto di apertura di credito in conto corrente di Euro 8.402.000,00, stipulato con atto del Notaio Stefano Bandieramonte il 11.02.2011 rep. n. 69.747, gravante sul bene oggetto della presente relazione.

A margine della suddetta Nota di Iscrizione risultano diverse Annotazioni per post-erogazione di grado, proroga durata apertura di credito in conto corrente e restrizioni di beni.

- In data 17.02.2014 ai nn. R.G. 4.041 e R.P. 484 / 485 / 486 / 487 / 488 / 489 / 490 – Ipoteca Volontaria per la somma di Euro 3.732.000,00, a favore della

, oltre ad altri Istituti Bancari, a garanzia del

finanziamento di Euro 1.866.000,00, stipulato con atto del Notaio Stefano Bandieramonte il 14.02.2014 rep. n. 74.734, gravante sul bene oggetto della presente relazione.

A margine delle suddette Note di Iscrizione risultano diverse Annotazioni per erogazioni a saldo e restrizioni di beni.

### **TRASCRIZIONI**

**- In data 08.08.2016 ai nn. R.G. 26.339 e R.P. 17.794 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento –** Atto Giudiziario datato 19.07.2016 rep. n. 125 del Tribunale di Venezia, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

contro la Società , relativamente a tutti gli immobili della società fallita.

\* \* \*

Si precisa che le suddette formalità saranno cancellate, limitatamente all'immobile in oggetto, a seguito dell'emanazione, a cura e spese della procedura, del decreto del Giudice Delegato che, su istanza del Curatore, ordinerà le cancellazioni medesime.

### **9) - Descrizione del bene**

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un terreno edificabile con destinazione residenziale avente superficie catastale di mq 1.122 in Comune di Dolo (VE), Via Giovanni Battista Velluti, a circa due chilometri dal Municipio del paese.

Il terreno fa parte di una lottizzazione ricadente all'interno del piano urbanistico Piano Norma PN 15.1 che prevede per il Lotto in esame una Superficie Netta di Pavimento di mq 255 (volume mc 931). Il terreno è di forma regolare e le opere di urbanizzazione sono completate, con marciapiedi, strade, sotto-servizi, ecc.

Il bene è inserito in un'area che urbanisticamente è classificata "Zona C1": si tratta delle parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq. In queste zone sono consentite le destinazioni residenziale e terziario diffuso previste dall'Art. 23 delle N.T.O. L'intero Piano di Lottizzazione è suddiviso in sedici lotti edificabili in due stralci. Il primo stralcio ha previsto la

costruzione di diciannove edifici su nove lotti, di cui uno a destinazione commerciale e terziario a servizio del nuovo quartiere e i restanti a destinazione residenziale, mentre il secondo stralcio prevede la costruzione di undici edifici su sette lotti a destinazione residenziale. Nello specifico verranno realizzate palazzine plurifamiliari di diverse tipologie. L'intero complesso sarà servito da un impianto di tele-riscaldamento già installato all'interno del lotto uno. In base agli accordi di Convenzione urbanistica, la ditta lottizzante si impegnava a realizzare e sostenere gli oneri per l'attuazione degli interventi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione previste e agli edifici presenti. Nella Convenzione è stato previsto un importo di Euro 3.856.839,79, di cui Euro 3.117.910,24 per opere di urbanizzazione primaria e la restante quota di Euro 738.929,55 per lavori di urbanizzazione secondaria, come da computo metrico approvato. Il Lotto edificabile in esame è individuato nella cartografia del Piano degli Interventi – Variante n. 2 con il n. 110. Si precisa che l'edificabilità dell'area sopracitata è diretta, previa acquisizione dell'autorizzazione edilizia.

In allegato **A2** si riporta l'individuazione geografica dell'area ed in allegato **A3** la copia dell'estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 469 in oggetto.

### **INDAGINE AMBIENTALE**

Dal sopralluogo espletato, non sono emersi elementi tali da suggerire la necessità di un'indagine di carattere ambientale e, d'altro canto, lo scrivente non è stato informato di eventuali contaminazioni attuali o passate che abbiano interessato il bene in oggetto: pertanto si precisa che non è stata fatta nessuna indagine in tal senso.

\* \* \*

A completamento di quanto sin qui descritto, si rimanda alla documentazione fotografica in allegato **D1**.

### **10) - Consistenza del bene**

Si riportano di seguito i principali dati che caratterizzano il lotto edificabile:

- Superficie catastale: mq 1.122
- Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.) mq 255

- Volume realizzabile: mc 931

Per la finalità della presente stima, si considera di seguito il volume residenziale commerciale realizzabile pari a:

$mq\ 255 \times coeff.\ 3,00 = mc\ 765$

Valore commerciale **mc 765,00.**

## 11) - Valore di stima

### CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

Lo scopo della stima è di determinare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile in tutta la sua potenzialità, ai fini della vendita in una procedura di asta pubblica, attribuendo quel valore che avrebbe, tra i possibili valori, la maggior probabilità di segnare un punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato. Il metodo che s'intende utilizzare è quello di tipo sintetico, basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

### FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le fonti d'informazione assunte per la stima sono:

- valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici e agenzie immobiliari di compravendita in Dolo).

Dall'analisi dei suddetti valori delle aree fabbricabili, utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state eseguite le opportune ponderazioni, applicando aggiunte o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area, che possono risultare discriminanti, distinte in fattori esterni e fattori specifici tipo:

#### Fattori esterni

- grado di urbanizzazione del territorio
- ubicazione fisico-geografica
- ubicazione nel tessuto urbanistico
- sistema viario di comunicazione

- dinamica del settore edilizio
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare)
- livello di appetibilità del bene

Fattori specifici

- Lotto edificabile in area completa di opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione, sotto-servizi, ecc.);
- dimensioni, forma ed estensione dell'area
- destinazione residenziale.

**GIUDIZIO DI STIMA**

Sentiti gli operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti), per l'individuazione del prezzo di vendita dell'area edificabile, il valore medio proposto sulla piazza di Dolo per aree edificabili complete di opere di urbanizzazione, risulta di circa Euro 160,00/mc.

In relazione al criterio di stima sopra esposto, effettuate le opportune ponderazioni, considerata in particolare la buona ubicazione dell'area edificabile, lo scrivente espone di seguito l'opinione di valore del terreno edificabile:

mc 765 x €/mc 160,00 = € 122.400,00

Valore commerciale arrotondato : **€ 120.000,00**

*(euro-cento-venti-mila/00)*

**12) - Regime fiscale della cessione**

La cessione del terreno edificabile sarà soggetta a:

- IVA 22 %
- Imposta di registro: euro 200,00
- Imposta ipotecaria: euro 200,00
- Imposta catastale: euro 200,00
- Imposta di bollo: euro 230,00
- Tassa ipotecaria: euro 35,00
- Voltura catastale: euro 55,00

Lo scrivente ritiene di aver fornito tutti gli elementi utili alla stima del bene in esame e rimane a disposizione per successivi chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 08 luglio 2024

L'esperto stimatore  
Arch. Stefano Barbazza

### **13 ) - Allegati**

- A1) Visura camerale della società fallita.
  - A2) Individuazione geografica dell'area edificabile
  - A3) Estratto mappa catastale
  - B1) Visura catastale
  - C1) Certificato di Destinazione Urbanistica
  - C2) Stralcio della Tavola n. 13.3.3 del Piano degli Interventi
  - C3) Articoli 23 – 9 e 17 delle N.T.O.
  - D1) Documentazione fotografica
-