
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 16/2018
data adunanza dei creditori:

Giudice Delegato: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

Commissario Giudiziale: **Dott. Mattia Callegari**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Perizia di stima immobiliare

Lotti:1 - Magazzino con terreno in Via Maestri del Lavoro, 2 - Uffici, laboratorio e terreni di pertinenza in Canal di Valle, 3 - Uffici, magazzino e terreno di pertinenza a Pellestrina., 4 - Due unità fatiscenti e terreno di pertinenza a Ca' Bianca, 5 - Terreno edificabile a Sant'Anna, 6 – Garage a Chioggia

| | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Esperto alla stima: | Dott. Geom. Alessandro Penzo |
| Codice fiscale: | PNZLSN76C27C638F |
| Studio in: | Via Cavallotti 374 - 30015 chioggia |
| Telefono: | 3337988499 |
| Fax: | 0415500298 |
| Email: | studio@alessandropenzo.it |
| Pec: | alessandro.penzo@geopec.it |

~~- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BETON VENETA SRL contro I.S.L.E.M. S.r.l.; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO, importo ipoteca: € 18000; importo capitale: € 10000; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 07/05/2018 ai nn. 387/2018; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 17/05/2018 ai nn. 3498/397~~
~~- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM SPA contro I.S.L.E.M. S.r.l.; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO, importo ipoteca: € 400000; importo capitale: € 370408,85; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 01/08/2018 ai nn. 7624/2018; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/08/2018 ai nn. 4706/602~~

~~Valore lotto:~~

~~Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €55.100,75~~

Identificativo Lotto: 5 - Terreno edificabile a Sant'Anna

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sant'Anna di Chioggia

Quota e tipologia del diritto

1300/4654 di S.p.a. Proprietà. Cod. Fiscale: ~~02828200273~~

Eventuali comproprietari non colpiti dalla procedura

~~129/358 di V. M. Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sant'Anna di Chioggia, Cod. Fiscale: ~~02828200273~~~~

~~129/358 di V. M. Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sant'Anna di Chioggia, Cod. Fiscale: ~~02828200273~~~~

Gravami e Oneri

~~;~~ Derivante da: Decreto di concordato; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 16/2018; Decreto in fase di registrazione.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €52.650,00

Identificativo Lotto: 6 - Garage

Corpo A: Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sottomorino, Via Berema

Quota e tipologia del diritto

1/1 di S3 S.r.l. Proprietà. Cod. Fiscale: 02828200273

Gravami e Oneri

~~- S3 S.r.l.; Derivante da: Decreto di concordato; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 16/2018; Decreto in fase di registrazione.~~

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €19.706,00

— O M I S S I S I S —

la foto

documentazione, dopo ciò provvederò al ritiro del
preavviso di fattura n. 8. Distinti saluti.
(S) Messaggi - Webmail P.L.C. 20/11/2012, 08:32

Lotto: 5 - Terreno edificabile a Sant'Anna di Chioggia (VE)

1-Verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al concordato

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al concordato risulta completa? Si

2-Generalità degli ammessi al concordato

S.p.A. Codice fiscale: 02828200272 Sede legale: Chioggia, Via Canal di Valle 455.

3-Individuazione dei beni e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto è formato da un terreno attualmente ineditato, coltivato ad orto e pianeggiante..

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Sant'Anna di Chioggia
Terreno agricolo all'interno di comparto edificatorio.

Quota e tipologia del diritto

1300/4654 di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

129/358 di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ - Piena proprietà

129/358 di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ - Bene personale

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~, con sede in CHIOGGIA, p.iva ~~XXXXXXXXXX~~, Proprietà per 1300/4654, sezione censuaria Chioggia, foglio 69, particella 2209, qualità orto, classe 4, superficie catastale 4654, reddito dominicale: € 57,85, reddito agrario: € 25,24

Ulteriori informazioni: Terreno agricolo in quota di 1300/4654

Derivante da: Frazionamento prot. 2008/240282 del 06/11/2008

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

4-Regolarità urbanistico-edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna documentazione agli atti reperita.

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

| | |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Delibera di Giunta Regionale 2149 del 14/07/2009 |
| Zona omogenea: | C2 (a.i.u. 19b) Sottozone di completamento C2 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 65 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto A

Il terreno ad attuale uso agricolo è coltivato ad orto e risulta pianeggiante. E situato all'interno di un comparto edilizio (a.i.u. 19/b) e quindi edificabile mediante comparto edificatorio. L'accesso avviene da strada interpoderale posta ad ovest; lo stesso confine con altri terreni ineditati e in dettaglio con il mappale 2208 ad Ovest (proprietà Vivian), mappale 189 a Nord e mappale 449 a Sud.

1. Quota e tipologia del diritto

1300/4654 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: 03828200273

Eventuali comproprietari:

129/358 di [REDACTED] - Piena proprietà

129/358 di [REDACTED] - Bene personale

Superficie complessiva di circa mq 1.300,00

il terreno risulta di forma terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio". Nel calcolo si intendono valutate anche le parti proporzionali di comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------|---------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| TERRENO COMPARTO | IN sup lorda di pavimento | 10 | 1.300,00 | 1,00 | 1.300,00 | € 45,00 |
| | | | 1.300,00 | | 1.300,00 | |

5-Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: ~~Vincenzo Vally~~ e ~~Vittorio Vally~~ proprietario/i ante ventennio al 07/05/2012 . In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Venezia sezione Chioggia, in data 28/09/2008, ai nn. 205; trascritto a Chioggia, in data 16/10/2009, ai nn. 6306/3741.

Note: Sentenza di divisione del Tribunale di Venezia

Titolare/Proprietario: ~~Stefano~~ dal 20/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di ALESSANDRO CAPUTO, in data 07/05/2012, ai nn. 15107; registrato a Chioggia, in data , ai nn. 1391/1T; trascritto a Chioggia, in data 05/06/2012, ai nn. 2516/1800.

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Chioggia (VE), Libero

6-Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- , ~~Stefano~~ Derivante da: Decreto ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/05/2019 ai nn. 16/2018; Decreto in fase di registrazione.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7-Valutazione complessiva dei beni, con indicazione dei criteri di stima utilizzati

7.1. Criterio di stima:

Si è proceduto con il criterio di stima per MCA (Market Comparison Approach), per la determinazione del prezzo marginale da applicare al mq. Laddove non risultino sufficienti informazioni di reali compravendite similari si è provveduto al reperimento del prezzo marginale dalle pubblicazioni OMI e borsino immobiliare.

7.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Chioggia;

7.3. Valutazione corpi:

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): € 58.500,00.

Considerati i prezzi medi sentite alcune agenzie limitrofe, compravendite similari, i prezzi OMI, le caratteristiche intrinseche dei beni considerati e le caratteristiche estrinseche dello stesso in funzione dei risultati ottenuti dal metodo MCA applicato e sotteso alla valutazione. Si è applicato il prezzo marginale medio di €/mq 45,00 in considerazione della vendita di una sola quota indivisa e dei prezzi delle ultime compravendite di terreni in comparti a Chioggia.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| TERRENO COMPARTO | IN 1.300,00 | € 45,00 | € 58.500,00 |

| | |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 58.500,00 |
| vendita di quota indivisa detrazione del 0.00% | € 0,00 |
| Valore corpo | € 58.500,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 58.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 16.340,78 |
| Valore di stima | € 0,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| A | agricolo | 1.300,00 | € 58.500,00 | |

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore

della quota non coincide con la quota del valore: € 5.850,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
 e/o catastale: € 0,00
 Giudizio di comoda divisibilità:
 Non comodamente divisibile.
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

| Tipologia | Costo |
|------------------------------------------------------|----------|
| Trascrizione pregiudizievole - Concordato preventivo | € 294,00 |

Totale costi di cancellazione: € 294,00

7.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello
 stato di fatto in cui si trova: € 52.650,00

7bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /

8-Valutazione della sola quota indivisa e giudizio di comoda divisibilità

| ID | Valore diritti e quota |
|----|------------------------|
| A | € 52.650,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.

9-Schema identificativo dei beni

| | |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lotto | 5 - Terreno edificabile a Sant'Anna |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo A: 1300 di 4654 |
| Identificativo catastale | Corpo A: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> ██████████ con sede in CHIOGGIA, p.iva ██████████, Proprietà per 1300/4654, sezione censuaria Chioggia, foglio 69, particella 2209, qualità orto, classe 4, superficie catastale 4654, reddito dominicale: € 57,85, reddito agrario: € 25,24 |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 52.650,00€ |