

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Cancelleria Fallimentare

Fallimento n.53/2020

Parte Fallita:

CRIAL S.r.l. in Liquidazione

Giudice Delegato:

Dott.ssa Sara Pitinari

Curatore:

Dott. Giovanni Zucchet

PREMESSA

Con sentenza del Tribunale di Venezia n.55/2020 del 30-09-2020 veniva dichiarato il Fallimento della Società **CRIAL s.r.l. in liquidazione**.

In quell'occasione veniva nominato il Curatore della procedura Dott. Giovanni Zucchet il quale in data 08-01-2024, giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Sara Pitinari del 04-01-24, conferiva a me sottoscritta Architetto Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, l'incarico di redigere la stima dei beni di proprietà della parte fallita e oggetto del presente procedimento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Durante il periodo assegnato ho eseguito le opportune indagini presso gli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo al fallimento sopra citato.

Il giorno 25 gennaio 2024 alle ore 17:00, mi sono recata presso i lotti oggetto del presente fallimento, siti in via Malcanton della Località Malcontenta del Comune di Mira dove ho provveduto ad effettuare il rilievo fotografico degli immobili oggetto di causa.

Terminate le operazioni di rito ho dichiarato le stesse, concluse alle ore 17:30.

Nei giorni seguenti ho terminato le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni.

DESCRIZIONE CATASTALE

Trattasi di un lotto di terreno di forma irregolare costituito da n.11 appezzamenti e raggiungibile tramite via Arrigo Boito del Comune di Mira (VE).

Il tutto risulta così catastalmente identificato:

Catasto Terreni - Comune di Mira (VE)

Foglio 35 Mapp. 388, Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 990,00 mq, R.D. 7,41 €, R.A. 5,62 €;

Foglio 35 Mapp. 408, Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 240,00 mq, R.D. 1,80 €, R.A. 1,36 €;

Foglio 35 Mapp. 409, Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 990,00 mq, R.D. 7,41 €, R.A. 5,62 €;

Foglio 35 Mapp. 410, Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 260,00 mq, R.D. 1,95 €, R.A. 1,48 €;

Foglio 35 Mapp. 411, Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 740,00 mq, R.D. 4,40 €, R.A. 3,44 €;

Foglio 35 Mapp. 412, Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 720,00 mq, R.D. 4,28 €, R.A. 3,35 €;

Foglio 35 Mapp. 804, Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 1.792,00 mq, R.D. 10,64 €, R.A. 8,33 €;

Foglio 35 Mapp. 805, Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 738,00 mq, R.D. 4,38 €, R.A. 3,43 €;

Foglio 35 Mapp. 806, Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 409,00 mq, R.D. 3,06 €, R.A. 2,32 €;

Foglio 35 Mapp. 807, Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 31,00 mq, R.D. 0,23 €, R.A. 0,18 €;

Foglio 35 Mapp. 808, Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 817,00 mq, R.D. 4,85 €, R.A. 3,80 €;

Foglio 35 Mapp. 809, Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 73,00 mq, R.D. 0,43 €, R.A. 0,34 €.

Il tutto di proprietà della Società **CRIAL s.r.l. in Liquidazione** (proprietà per 1/1) giusto Atto di Compravendita del 25-02-2008 del Notaio Corciulo Rep.59222.

DESCRIZIONE IPO-CATASTALE

Dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Venezia, con aggiornamento al 09-01-2024, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di causa.

Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato del **06-03-2008 R.G. 8376 R.P. 1807**, a rogito del Notaio Corciulo Gabriele di Padova (PD) Rep.59223 del 25-02-2008;
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Decreto Ingiuntivo del **02-05-2013 R.G. 12146 R.P. 1636**, Atto Giudiziario del Tribunale di Venezia (VE) Rep.999 del 29-04-2013;
Si precisa che in riferimento a questa formalità, sono presenti l'Annotazione per Restrizione di Beni del 02-03-2020 R.G. 6454 R.P. 994, l'Annotazione per Restrizione di Beni del 02-03-2020 R.G. 6458 R.P. 998 e l'Annotazione per Restrizione di Beni del 02-03-2020 R.G. 6461 R.P. 1001.

Trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** del **14-05-2021 R.G. 17111 R.P. 12365**, Rep. 55/2020 del Tribunale di Venezia del 30-09-2020.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Lotto di Terreno inedificabile ubicato nella Località Malcontenta del Comune di Mira (VE) e avente accesso garantito dalla via Arrigo Boito, quale diramazione della via principale Malcantan.

Il Lotto, di complessivi mq. 7.800,00 catastali e di forma abbastanza regolare, si presenta in buono stato manutentivo e generalmente ben curato, la sua morfologia risulta pianeggiante con qualche porzione il terreno è leggermente sconnesso, in parte è piantumato con alberature spontanee di varia natura.

DESCRIZIONE URBANISTICA

A seguito della richiesta prot. 4372 effettuata in data 29-01-2024 è stato rilasciato, in data 27-02-2024, il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 9425 secondo il quale i lotti oggetto della presente perizia sono così distinti urbanisticamente:

Foglio 35 Mapp.388-408-409-410-411-412-806-807-808-809 ricade in Zona "C2-N1 - DECADUTA - (Art. 33 co 3 L.R. 11/2004) Area NON pianificata interna al perimetro dei centri abitati".

Inoltre, tale terreno è soggetto ai seguenti vincoli/prescrizioni:

Centro Abitato, Beni Culturali, Aree di notevole interesse pubblico, aree tutelate per legge, aree di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate, fasce di rispetto cimiteriali, Area a pericolosità P1 (*moderata*) e a rischio R2 (*medio*), Vincolo aeroportuale (*area soggetta a valutazione*).

Si sottolinea che oltre alle sopra esposte prescrizioni, il **Mappale 804** del Foglio 35 ricade inoltre in zona "F6-S - Zone per sedi viarie DECADUTA e che il **Mappale 805** del Foglio 35 ricade in zona "Sc – DECADUTA".

Si precisa che la classificazione del Rischio idraulico corrisponde a quanto indicato nel PGRA vigente e fa riferimento all'attuale situazione dei terreni; un eventuale intervento di trasformazione di natura urbanistica ed edilizia o diversa sistemazione dello stato dei luoghi potrebbe comportare la modifica della classe di rischio.

Si evidenzia inoltre che i terreni oggetto della presente perizia sono gravati da vincolo di inedificabilità assoluta decretato in data 22-11-1974 dal Ministro della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge n.1089 del 01-06-1939 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 13-08-1975, vincolo poi confermato in data 29-05-2012 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e laguna.

STIMA DI MERCATO

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a. la destinazione urbanistica attuale dei terreni e la loro superficie;
- b. l'ubicazione dei terreni e la loro destinazione urbanistica;
- c. l'esposizione e gli accessi al lotto;
- d. la morfologia, la giacitura e la forma geometrica dei terreni;
- e. i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;
- f. Situazione attuale del mercato immobiliare.

Si è altresì tenuto conto delle quotazioni immobiliari fornite dalle varie agenzie immobiliari della zona e dei valori derivanti dai Valori Agricoli Medi (*Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia Annualità 2023*) che per i terreni di qualità Seminativo Arborato ubicati nel Comune di Mira (VE) riporta un valore di €/mq 7,70.

Alla luce dei valori su esposti e di tutte le considerazioni formulate, il sottoscritto perito ritiene corretto applicare alla superficie commerciale calcolata un valore di **€/mq. 7,50** corrispondente a circa il valore riportato nei "V.A.M"

LOTTO DI TERRENO INEDIFICABILE

Dati Catastali: F.35 Mapp.388-408-409-410-411-412-804-805-806-807-808-809

Proprietà: CRIAL s.r.l. in Liquidazione (1/1)

a - Terreno (Mapp.388)	=	Mq.	990,00	x	1,00	=	990,00		7.425,00		
b - Terreno (Mapp.408)	=	Mq.	240,00	x	1,00	=	240,00		1.800,00		
c - Terreno (Mapp.409)	=	Mq.	990,00	x	1,00	=	990,00		7.425,00		
d - Terreno (Mapp.410)	=	Mq.	260,00	x	1,00	=	260,00		1.950,00		
e - Terreno (Mapp.411)	=	Mq.	740,00	x	1,00	=	740,00		5.550,00		
f - Terreno (Mapp.412)	=	Mq.	720,00	x	1,00	=	720,00		5.400,00		
g - Terreno (Mapp.804)	=	Mq.	1.792,00	x	1,00	=	1.792,00		13.440,00		
h - Terreno (Mapp.805)	=	Mq.	738,00	x	1,00	=	738,00		5.535,00		
i - Terreno (Mapp.806)	=	Mq.	409,00	x	1,00	=	409,00		3.067,50		
l - Terreno (Mapp.807)	=	Mq.	31,00	x	1,00	=	31,00		232,50		
m- Terreno (Mapp.808)	=	Mq.	817,00	x	1,00	=	817,00		6.127,50		
n - Terreno (Mapp.809)	=	Mq.	73,00	x	1,00	=	73,00		547,50		
Somma Sup. Commerciale Equivalente							=	7.800,00	x €/mq.	7,50 =	58.500,00

TOTALE STIMA = 58.500,00**CONCLUSIONI**

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio il Curatore della procedura Dott. Giovanni Zucchet per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Portogruaro lì, 05-03-2024

Arch. Elisabetta Fagotto

