



TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.116/2017



GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA GABRIELLA ZANON

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 02
TERRENO EX SILDOMUS

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 dei 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, Ufficio Provinciale di Treviso, con intestazione [REDACTED], C.F. e P.I.: [REDACTED] con sede in via [REDACTED] (1v) sono identificate le seguenti unità immobiliari oggetto di perizia:

Terreno denominato Ex Sildomus – via Roma:

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
C	9	1481	01	C/6	2	17 mq.	€ 44,78
C	9	1481	02	Area urbana	-	730 mq.	-

Sub 02 Annotazione – Totale: 747 mq.; Rendita: € 44,78.

Il tutto è altresì riportato nel Catasto Terreni del Comune di Casale sul Sile, al foglio 21, particella 1481, quale Ente Urbano di 7.50 are, senza indicazione di classamento e rendita.

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

1.2 UBICAZIONE E CONFINI

Comune di Casale sul Sile (Tv), località Casale, via Roma. Il lotto in cui si trovano i beni confina: con i mappali 198 a nord ed ovest, 2016 a nord e est, 823 a est e sud, 362 ad ovest.

1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si compone di un garage, ad oggi demolito e pertanto non più esistente, e di un terreno non edificabile, in zona semicentrale a carattere residenziale.

1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Vedasi il punto 3.2.

1.5 LOTTI DI VENDITA

Viste le dimensioni dei mappali, l'assente capacità edificatoria, l'appetibilità economica dell'intero lotto risulta garantita dalla vendita in unica soluzione:

- LOTTO 02: terreno e garage (demolito)

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA / QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
9	1481	02	Area Urbana	-	730 mq.	-
9	1481	01	C/6	2	17 mq.	€ 44,78

1.6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona di ubicazione risulta essere un quartiere residenziale, poco distante dal centro storico, a circa 500 metri dal Municipio di Casale, ed ad 1 km. 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. Affacciandosi direttamente sulla principale via Roma, che passa proprio al centro 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 Sacile al foglio 9, mappale 1481, sub 1 e 2, è definita, in base al vigente Piano degli Interventi (delibera di C.C. n.39 del 24.10.2009 e successive Varianti) come ZTO A1, Centro Storico, e regolamentata dall'Art.17 delle NTO vigenti. Nello specifico la zona è denominata UMI 16 e 17. Secondo la carta del centro Storico di Casale una parte dei terreni è destinata a "Piazza pedonale" e regolamentata dall'Art.48 e 55 delle NTO vigenti; ed una parte a ZTO Fd, area a parcheggio, e regolamentata sempre dagli Art. 48 e 55. Risultano inoltre ricadere in area soggetta a "Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04" per Parchi regionali (Art.142 lett. f) disciplinato dall'Art.66 delle NTO e per "Vincolo idrografico L.R.11/04" disciplinato dall'Art.41 delle NTO.

2.2 PRATICA EDILIZIA

Non risultano richieste di Pratiche Edilizie al Comune di Casale sul Sile.

2.3 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto tra la situazione esistente, rilevata durante il sopralluogo effettuato, le tavole di progetto reperate e le planimetrie catastali, presenti al Catasto di Venezia, sono emerse le seguenti difformità:

- manca denuncia di demolizione del garage e relativa modifica catastale; pertanto sarà necessaria una variazione da presentare presso il Catasto, il cui costo si stima in € 600,00 da detrarre al valore dell'immobile.

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 Domenico Curione di Treviso in data 27.12.2001, rep. n.147416, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 09.01.2002 ai nn.766/566, con il quale la Società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] i beni sopra descritti;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 24.05.2000, rep. n.146774, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 12.06.2000 ai nn.22387/15690, con il quale la signora [REDACTED] ha venduto i beni sopradescritti;
- atto di donazione ricevuto dal Notaio Paolo Ripa di Spresiano in data 13.12.1974, rep. n.10575, tr.tto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 24.12.1974 ai nn.21656/19213, con il quale la signora [REDACTED] ha acquistato i beni sopra descritti;

3.2 VINCOLI E FORMALITA' 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; fatta eccezione per le seguenti formalità:

- **servitù di passaggio pedonale** costituita con atto ricevuto dal Notaio Domenico Curione di Treviso in data 13.10.2003, rep. n.150053, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il giorno 11.11.2003 ai nn.48151/32207;
- **convenzione edilizia** ricevuta dal Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 24.05.2000, rep. n.146773, tr.tta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 12.06.2000 ai nn.22385/15688;

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 ai subalterni 1 e 2**;
- **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 al subalterno 2**;
- **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 ai subalterni 1 e 2**;

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

Stato di possesso

4. STATO DI POSSESSO E CONTRATTI
L'immobile è LIBERO.

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO

Spese

5. SPESE

Dall'esame della documentazione inerente i beni risulta che:

- non sono previste spese fisse di gestione degli immobili ad eccezione dei tributi imposti dalla normativa in vigore (possesso, rifiuti, etc.);
- non sono previste spese condominiali, poiché l'edificio non ha una gestione di tipo condominiale.

RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO

Descrizione analitica dei beni e valutazione economica

6.1 VALUTAZIONI ED APPREZZAMENTI GENERALI

Il terreno per la parte destinata ad area pubblica, piazza e verde, è già edificato. Nell'area risulta infatti essere presente una piazzetta, con pavimentazione in betonelle e disegni circolari in marmo.

Al centro è presente una fontana, sempre in marmo bianco, coronata da 4 panchine. La parte destinata a parcheggio risulta invece non edificata, ma semplicemente ricoperta da un manto di ghiaia (macinato di sarone) e contornata da siepi. L'accesso non avviene direttamente dal fronte della via Roma, ma dal retro mediante una laterale che passa sul lato nord dell'edificio.

6.2 SUPERFICI UTILI

MAPPALE-SUB	PROPRIETA'	SUP. UTILE A PARCHEGGIO	POSTI AUTO POSSIBILI
1481 - sub. 1 e 2	100/100	500 mq.	18 (225 mq.)

Potenzialità a parcheggio 18 posti auto, pari a circa 225 mq.

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. netti di superficie utile, 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 lieve ripresa del mercato immobiliare generale;
- della ubicazione dei beni in esame;
- delle contenute spese di gestione (no condominio);
- dell'assenza/presenza di oneri giuridici;
- del buono stato dei beni;
- dello stato di possesso (libero);
- della cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

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

UNITA'	SUP. CAT. mq.	CAPACITA' POSTI AUTO SCOPERTI	PREZZO € UNITARIO	STIMA
481 - sub. 1 e 2	17 + 730 mq.	18 P.A. (225 mq.)	€ 2.500	€ 45.000,00

Il valore di mercato per il Lotto Unico che ne risulta è il seguente: € 45.000,00.

6.4 PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO 02

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 1.000,00

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

Lotto 01: € 44.000,00 (€ 45.000,00 – 1.000,00).

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: documentazioni catastali.

Allegato C: 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 del LOTTO 02 è pari, per arrotondamento, ad Euro: 44.000,00 (quarantaquattromila/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Terreno	100%	9 – 1481 – Sub. 2	
2. Terreno	100%	9 – 1481 – Sub. 1	
LOTTO 02			€ 44.000,00

CONCLUSIONE

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

Cavallino-Treporti, giugno 2019

Raiano Arch. Alessandro

