

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di TREVISO

** ** *

Fallimento: [REDACTED]
[REDACTED]

N. Reg. Fall. 24/2019 Tribunale di Treviso

Curatore: dott.sa Franca Cella

Perito stimatore: dott. Francesco De Mori

** ** *

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

** ** *

Lo scrivente perito stimatore,

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso,

iscritto al Reg.Ind.E. con PEC demori.francesco@epap.sicurezzapostale.it,

avente recapito professionale in piazza Meschio, 31029 Vittorio Veneto (TV),

nominato dal Curatore del Fallimento dott.sa Franca Cella, perito stimatore dei beni immobili del

[REDACTED], con il seguente quesito <<per la successiva stima di tutti gli immobili acquisiti all'attivo della Procedura in oggetto, nonché la produzione delle planimetrie catastali per le successive vendite>>,

ha proceduto alle opportune ricerche, sopralluoghi e rilievi, al fine di accertare lo stato dei beni immobili e valutarne il più probabile valore di mercato.

Vittorio Veneto, 11 ottobre 2021

Dott. Francesco De Mori

[Handwritten signature]

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Individuazione dei Beni Immobili..... | 3 |
| Identificazione Catastale..... | 3 |
| Confini di proprietà..... | 4 |
| Proprietà dell'Immobile..... | 7 |
| Stato dei luoghi e uso attuale..... | 8 |
| Informazioni Urbanistico-Edilizie..... | 11 |
| Comune di Breda di Piave – Area urbana di Piazza Colombo..... | 11 |
| Comune di Cessalto – Area lottizzazione “PN2”..... | 11 |
| Autorizzazioni Urbanistico/Edilizie..... | 13 |
| Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli..... | 14 |
| Stima degli immobili..... | 15 |
| Analisi storiche e di mercato..... | 15 |
| Stima degli immobili..... | 16 |
| Divisibilità dei beni..... | 18 |
| Riepilogo valori di stima..... | 19 |
| Sommario degli Allegati..... | 20 |

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili appresi al fallimento [REDACTED] sono i seguenti.

Area Urbana di piazza Cristoforo Colombo, in comune di Breda di Piave (TV). L'area Urbana di piazza Cristoforo Colombo si trova nel centro della frazione di San Bartolomeo a est dell'abitato di Breda di Piave. L'area dista circa km 6,0 dal centro di Breda di Piave e circa 12,5 dal casello di Treviso Nord dell'autostrada A27. Area censita al Catasto Fab. sezione urbana D, foglio 2, part. 28, subalterno 15.

Lotti edificabili in via Papa Luciani, comune di Cessalto (TV), all'interno della lottizzazione residenziale denominata "progetto Norma 2" abbreviato in "PN2". L'area "edificabile" di via Papa Luciani, si trova nella frazione di Santa Maria di Campagna a ovest del centro di Cessalto. L'area dista circa km 1,5 dal centro di Cessalto e circa 2,7 km dal casello autostradale della A4. L'area è censita in parte al Catasto Fabbricati, sezione urbana C, foglio 2, particelle 731, 733 e in parte al Catasto Terreni al fg. 22, part. 723, 724, 725, 726, 727, 728 e 729.



Immagine da Google Maps - via Papa Luciani, Cessalto



Da Google Maps – Piazza C. Colombo, Breda di Piave

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Allegato 1A - Visura catastale per soggetto [REDACTED]

Gli immobili sono come di seguito censiti.

Comune di Breda di Piave (TV), Piazza Cristoforo Colombo, Catasto Fabbricati

- sezione urbana D, foglio 2, part. 28, subalterno 15, area urbana di consistenza 1.280 mq

L'Unità immobiliare part. 28 sub. 15 deriva da variazione (demolizione e ricostruzione) del 13/12/2002 protocollo n. 481150 dei fabbricati edificati sulle part. 28 e 163.

L'Unità immobiliare sezione urbana D, foglio 2, part. 28 sub. 15 è edificata sull'Ente Urbano fg. 25 part. 28 di 3.921 mq, che deriva dal frazionamento della part. 28 e 293.

Allegato 1B - Visure storiche Catasto Fabbricati Comune di Breda di Piave

Comune di Cessalto (TV), via Maggiore/Luciani, Catasto Fabbricati

- sezione urbana C, foglio 2, particella 731, area urbana di consistenza 360 mq.
- sezione urbana C, foglio 2, particella 733, area urbana di consistenza 590 mq.

Le unità immobiliari part. 731 e 733 derivano da Variazione (frazionamento) del 13.09.2004 protocollo TV0311469, della unità immobiliari sezione C foglio 2, part. 707, sub. 1 graffato 2 e sub. 6.

L'Unità immobiliare sezione urbana C, foglio 2, part. 731 è edificata sull'Ente Urbano fg. 22 part. 731 di 360 mq, che deriva dal frazionamento della part. 707 di 3.267 mq, che a sua volta deriva dalla part. 187 di 598 mq e 188 di 2.669 mq.

L'Unità immobiliare sezione urbana C, foglio 2, part. 733 è edificata sull'Ente Urbano fg. 22 part. 733 di 590 mq, che deriva che deriva dal frazionamento della part. 707 di 3.267 mq, che a sua volta deriva dalla part. 187 di 598 mq e 188 di 2.669 mq.

Allegato 1C – Visure storiche Catasto Fabbricati comune di Cessalto

Comune di Cessalto (TV), via Maggiore/Papa Luciani, Catasto terreni

- foglio 22 particella 723, qualità vigneto di classe 1, superficie 847 mq, RD 9,53 e RA 5,25
- foglio 22 particella 724, qualità vigneto di classe 1, superficie 1.590 mq, RD 17,88 e RA 9,85
- foglio 22 particella 725, qualità vigneto di classe 1, superficie 1.540 mq, RD 17,32 e RA 9,54
- foglio 22 particella 726, qualità vigneto di classe 1, superficie 1.570 mq, RD 17,66 e RA 9,73
- foglio 22 particella 727, qualità seminativo di classe 1, superficie 216 mq, RD 1,76 e RA 1,23
- foglio 22 particella 728, qualità seminativo di classe 1, superficie 413 mq, RD 3,37 e RA 2,35
- foglio 22 particella 729, qualità seminativo di classe 1, superficie 283 mq, RD 2,31 e RA 1,61

I terreni fg. 22 part. 723, 724, 725, 726, 727, 728 e 729 derivano da Frazionamento del 27.07.2004 protocollo n. TV0261497 della part. 183 di 2.236 mq, 191 di 912 mq, 245 di 9.497 mq e 288 di 60 mq. Tutte la particelle originarie derivano da impianto meccanografico del 25/02/1974

Allegato 1D – Visure storiche Catasto Terreni comune di Cessalto

Tutti gli immobili sono catastalmente in piena proprietà per la quota intera di [REDACTED]

CONFINI DI PROPRIETÀ

L'area urbana in comune di Breda di Piave, sezione urbana D, foglio 2, part. 28, subalterno 15, confina a ovest con la particella 28 subalterni 35, 14, 33, 23 e 17, a nord ed est con via M. Davanzo e piazza Cristoforo Colombo, a sud con la part. 311 e 312.

Allegato 1E – Estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni comune di Breda di Piave

Il lotto edificabile in comune di Cessalto, identificato foglio 22 particelle 724 e 726, confina a nord e a ovest con la part. 791 (via Papa Luciani), a est con la part. 788 e a sud con il canale demaniale.



Estratto di mappa – Cessalto fg. 22

Allegato 1F – Estratto di mappa catastale comune di Cessalto

PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di perizia censiti al

- Catasto fabbricati in comune di Breda di Piave (TV) sezione urbana D, foglio 2, particella 28, subalterno 15, Catasto fabbricati
- Catasto Fabbricati in comune di Cessalto (TV) sezione urbana C, foglio 2, particella 731 e 733
- Catasto Terreni in comune di Cessalto (TV), foglio 22 particelle 723, 724, 725, 726, 727, 728 e 729

sono in piena proprietà per la quota intera ad [REDACTED]

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] in virtù del seguenti Atti.

Allegato 2A – Elenco Sintetico delle Formalità [REDACTED]

AREA URBANA DI BREDA - TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 03.05.2000 AI NN. 17174/12232 RG/RP E RETTIFICA DEL 21.09.2001 SI NN. 38373/27723

Compravendita del 06.04.2000 repertorio 70173 del notaio Stiz Ada di Treviso, con il quale [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED]

la piena proprietà della quota intera dei seguenti immobili, in comune di Breda di Piave (TV)

- CF sez. D, fg. 2, part. 28 sub. 9 (prima 1), categoria terreno
- CF sez. D, fg. 2, part. 28 sub. 2, categoria C/3
- CF sez. D, fg. 2, part. 28 sub. 3, categoria C/2
- CF sez. D, fg. 2, part. 163, sub. 8, categoria C/4
- CF sez. D, fg. 2, part. 163, sub. 6, categoria A/3
- CF sez. D, fg. 2, part. 163, sub. 7, categoria C/1
- CT fg. 25 part. 293.

A seguito di variazioni catastali delle particelle indicate è derivata l'unità immobiliare sez.urb. D, fg. 2, part. 28, sub. 15

Allegato 2B – Trascrizione a favore del 21.09.2001 ai nn. 38373/27723 e Rettifica atto trascritta il 21.09.2001

LOTTIZZAZIONE DI CESSALTO - TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 12.09.2003 AI NN. 37956/25460 RG/RP

Atto di compravendita del 11.09.2003 rep. 89881/31532 del notaio Fumo Enrico di Treviso, con il quale [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà della quota intera dei seguenti immobili in Cessalto (TV),

- terreno fg. 22 part. 191 di mq 912

A seguito di variazioni catastali parte della part. 191, sono derivate le part. 727, 728 e 729

- terreno fg. 22 part. 245 di mq 9.497

A seguito di variazioni catastali parte della part. 245, sono derivate parte della 707 e le part. 721, 791, 723, 724, 725 e 726

- fabbricato sez. C fg. 2 part. 707 sub. 1, cat. A/3, consistenza 5 vani, PT – graffato - fabbricato sez. C fg. 2 part. 707 sub. 2, cat. A/3, consistenza 5 vani, PT
- fabbricato sez. C fg. 2 part. 707 sub. 4, cat. A/3, consistenza 7 vani, PT-P1-P2
- fabbricato sez. C fg. 2 part. 707 sub. 5, cat. C/2, consistenza 296 mq, PT-P1
- fabbricato sez. C fg. 2 part. 707 sub. 3, cat. BCNC (area scoperta di mq 235)
- fabbricato sez. C fg. 2 part. 707 sub. 6, cat. BCNC (area scoperta di mq 1.512)

A seguito di variazioni catastali parte della part. 707 sub. 1 graffato 2 e sub. 6, sono derivate le part. 731, 733.

Allegato 2C - Trascrizione del 12.09.2003 ai nn. 37956/25460 RG/RP

STATO DEI LUOGHI E USO ATTUALE

L'area urbana di Breda di Piave, confina a est con al SP 116, via XXIV maggio e negli altri lati con immobili commerciali. L'area è urbanizzata, con pavimentazione in asfalto nelle aree di manovra e in bettonelle di cemento nelle aree a parcheggio.

Le aree sono utilizzate come parcheggio, ingresso e area di manovra delle attività commerciali presenti. Stando alle ricerche eseguite in Comune, non esiste nessuna convenzione per regolamentare l'uso privato/pubblico delle aree, del verde e degli impianti presenti, anche se l'illuminazione del parcheggio risulta, stando agli uffici comunali, essere collegata alla rete pubblica.



Foto lato sud dell'area urbana, da piazza Colombo



L'area lottizzata di Cessalto confina a nord con via Papa Lucini, a est e ovest con proprietà private urbanizzate e delimitate da recinzione e a sud con il canale e area agricola.

La lottizzazione è attraversata centralmente, con asse nord-sud da via Papa Luciani, che poi prosegue con una carrareccia sterrata, di accesso alle proprietà agricole e a un fabbricato, posti a sud.

Al momento l'area non è utilizzata ed è coperta da vegetazione erbacea incolta.

Le opere di urbanizzazione realizzate, previste nella Convenzione (strade, marciapiedi, alberature), per quanto rilevabile, sono ben conservate.



Lato nord-est della lottizzazione - part. 724 e 726



Strada centrale della lottizzazione da nord verso sud, a sinistra le part. 724 e 726 a destra le part 723 e 725



Sulla sinistra lato nord della lottizzazione - part. 724, 733 e sul fondo part. 792 e 731



Part. 792 (strada) e 731 (verde) - sulla destra si rileva piccolo deposito di materiale inerte da demolizione (circa 0,5 mc)



Confine sud-est verso della lottizzazione - part. 726



Confine sud-ovest della lottizzazione - part. 725 - strada di accesso ai campi e alle proprietà poste a sud



Part. 729 e 728 viste da est



Parte sud-ovest della lottizzazione - part. 725, 723 e 728



Parte sud della lottizzazione - part. 725 e 723



Parte nord-ovest della lottiz. - part. 733/723 e 727/728



Foto da sud-est della strada che delimita a nord la lottizzazione con asse est-ovest – via Papa Luciani



Area a verde pubblico part. 721. In primo piano la strada di ingresso alla lottizzazione (via papa Luciani) da via , sulla sinistra strada nord della lottizzazione con asse est-ovest

INFORMAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

COMUNE DI BREDA DI PIAVE – AREA URBANA DI PIAZZA COLOMBO

L'area di trova nel centro della frazione di San Bartolomeo e ricade in zona Residenziale C1(8).

Nel piano di Zonizzazione Acustica ricade in classe IV "Aree ad Intensa Attività Umana".

L'area ricade in "Zona di Attenzione" idraulica del Piano di Asserito Idrogeologico del Piave.

Stante le ricerche eseguite in Comune, non sono presenti Convenzioni pubblico/privato per l'utilizzo di tale area, che risulta a tutti gli effetti privata.

Allegato 3A – Mail del 22.11.2020 da Responsabile Area Tecnica comune di Breda di Piave

COMUNE DI CESSALTO – AREA LOTTIZZAZIONE "PN2"

PIANO ASSETTO DEL TERRITORIO APPROVATO CON CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 28.09.2011

Le particelle 723, 724, 725 e 726 e porzioni delle part. 733, ricadono nell'Ambito Territoriale Omogeneo 4 S. Maria di Campagna (art. 37 NTA) e in Aree di Urbanizzazione Consolidata (art. 38 NTA).

Le particelle 731, 727, 728 e 729 e porzioni delle part. 733, ricadono nell'A.T.O. 4 S. Maria di Campagna (art. 37 NTA) e in Aree di Riqualificazione e Riconversione Urbana (art. 43 NTA).

PIANO DEGLI INTERVENTI - APPROVATO CON DCC N° 27 DEL 24 NOVEMBRE 2014

Mappale 731 – Porzione in Zona "B" soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo "SUA-O1" e porzione in zona "Prescrizioni Generali e Comuni" (art. 40 NTO) soggetta a "SUA-O1" (viabilità e parcheggi).

Parte ovest part. 723, 725, 727, 728 e 733 - Zona B (art. 11 NTO) soggetta a "S.U.A.- V1". I principali parametri urbanistici sono i seguenti: lotto minimo 1.000 mq; Indice Fondiario max 0,60 mq/mq; Altezza max 10,00 m.

Parte est part. 724, 726 – Zona C1 (art. 12 NTO) soggetta a "S.U.A.- V1". I principali parametri urbanistici sono i seguenti: lotto minimo 600 mq; Indice Fondiario max 0,30 mq/mq; Altezza max 8,5 m più piano mansardato.

Mappale 729 - Zona B (art. 11 NTO). I principali parametri urbanistici sono i seguenti: lotto minimo 1.000 mq; Indice Fondiario max 0,60 mq/mq; Altezza max 10,00 m.

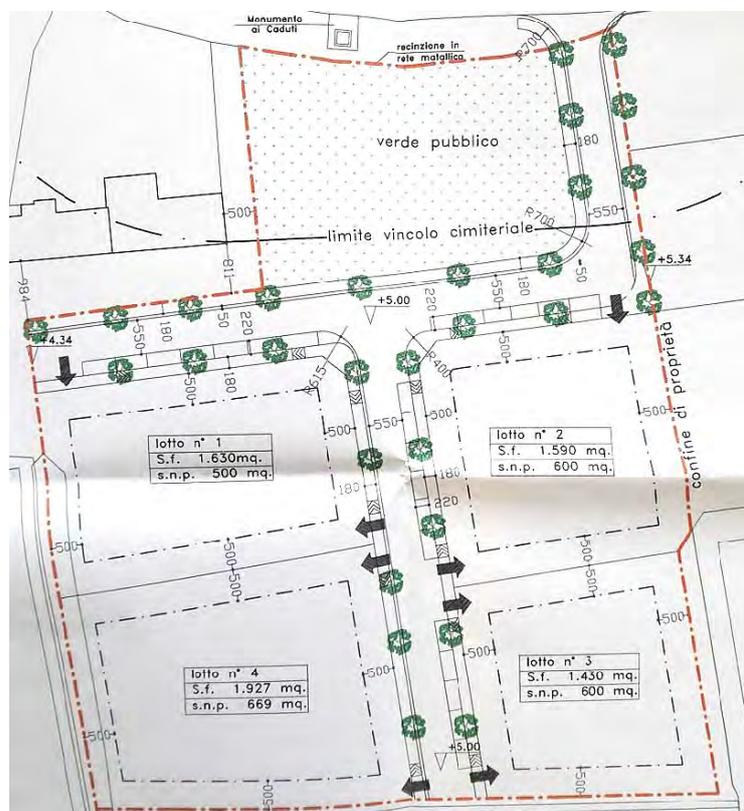
Mappale 792 – "Prescrizioni Generali e Comuni" (art. 40 NTO) soggetta a "SUA-O1"



Estratto cartografia P.I. Zone Significative "S. M. di Campagna"

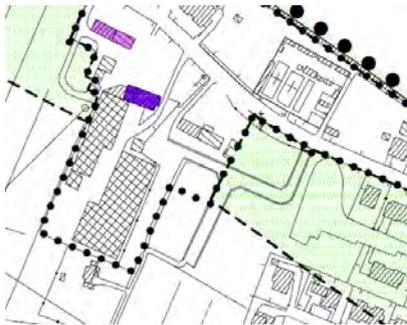
Nel caso dei terreni oggetto di stima, per le parti ricadenti negli Strumenti Attuativi Vigenti, entro il periodo di validità dei SUA, le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici vigenti sono quelli previsti dalle norme dei singoli piani e delle relative convenzioni (segue estratto della planimetria della zonizzazione del piano), decorso il termine i parametri e i tipi di intervento sono quelli previsti dalla normativa di zona (si veda NTO del P.I. citate del Certificato di Destinazione Urbanistica).

Nel caso oggetto di stima inoltre, essendo le opere di urbanizzazione ultimate e collaudate, lo strumento di intervento nel singolo lotto è quello diretto (IED).



Estratto cartografia P.I. Zone Significative "S. M. di Campagna"

La part. 724 ricade parzialmente in Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 37 NTO).



Estratto cartografia vincoli

Allegato 3B – Certificato di Destinazione Urbanistica del 23.05.2019

Zonizzazione acustica - Zona omogenea IV – Aree di intensa attività umana

AUTORIZZAZIONI URBANISTICO/EDILIZIE

A seguire si riportano le autorizzazioni relative alla lottizzazione di Cessalto.

- Delibera Consiglio Comunale n. 12 del 18.03.2002, approvazione del Piano di Lottizzazione residenziale “Progetto Norma 2 - PN2”.
- Delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30.09.2002, approvazione della variante al Piano di Lottizzazione residenziale “Progetto Norma 2 - PN2”.
- Convenzione urbanistica del 09.10.2003 repertorio n. 1481 del Segretario Comunale di Cessalto, registrata a Treviso il 14.10.2003.
- Permesso di costruire n. 02/3140 del 28.10.2003, per l’esecuzione delle interventi di trasformazione urbanistica Lottizzazione PN2, rilasciato dal Comune di Cessalto a Immobiliare Colombo 2000 srl
- Collaudo delle opere di urbanizzazione della Lottizzazione “PN2” del 21.07.2009 dell’arch. Mauro Gardin, Determina di approvazione n. 276 del 04.08.2009 del Responsabile Area Tecnica e Delibera Giunta Comunale n. 90 del 10.09.2009 di presa d’atto del Collaudo.
- Atto di Cessione Gratuita di aree e opere di urbanizzazione della Convenzione Urbanistica del 28.09.2009 repertorio 1529 del Segretario Comunale del comune di Cessalto, trascritto il 01.10.2009 ai numeri RG/RP 36484/22157. Con tale atto sono ceduti a titolo gratuito al Comune i terreni fg. 22 part. 721, 791, 730 e 792.

Allegato 3C – Convenzione urbanistica del 09.10.2003 repertorio n. 1481

Allegato 3D – Permesso di costruire n. 02/3140 del 28.10.2003

Allegato 3E - Collaudo delle opere di urbanizzazione del 21.07.2009 dell’arch. Mauro Gardin

Allegato 3F - Atto di Cessione Gratuita del 28.09.2009 repertorio 1529

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le ricerche sono state eseguite, per i diversi proprietari, per il periodo del ventennio antecedente al

Allegato 2A - Elenco Sintetico delle Formalità Immobiliare Colombo 2000

ISCRIZIONE DEL 12.09.2003 AI NN RG/RP 37959/8661

Ipoteca volontaria del 11.09.2003 rep. 89883 del notaio Fumo Enrico di Treviso. Concessione a garanzia di apertura di credito: capitale euro 1.032.914,00, totale 1.807.600,00.

Iscritta sui seguenti immobili in comune di Cessalto

- terreni fg. 22 part 191 - ora part. 727, 728 e 729 di proprietà del Fallimento
- terreni fg. 22 part. 245 - ora parte della 707, part. 721 e 791 di proprietà Comunale e 723, 724, 725 e 726 di proprietà del fallimento
- sui fabbricati sez. C fg. 2 part. 707 subalterni vari (cancellata a seguito della vendita delle diverse unità immobiliari residenziali)

L'ipoteca è stata oggetto delle seguenti restrizioni in seguito alla vendita di unità immobiliari edificate sulla part. 707:

- Annotazione n. 2861 del 31/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 3395 del 14/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 4267 del 11/07/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 5928 del 02/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 1562 del 24/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 2588 del 29/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 3102 del 13/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 4014 del 25/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 10. Annotazione n. 7343 del 30/08/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

Allegato 2D - Iscrizione del 12.09.2003 ai nn RG/RP 37959/8661

SERVITU' su strada lottizzazione di Cessalto, riportata nella Trascrizione del 12.09.2003 ai nn. RG/RP 37956/25460

Trattasi di servitù di passaggio costituita con atto trascritto a il 29.01.1975 ai nn. RG/RP 1658/1418 e modificata con atto trascritto il 30.01.2003 ai nn. RG/RP 4527/3360.

La servitù è esercitata sulla strada della lottizzazione, comune di Cessalto via Papa Luciani (catastalmente fg. 22 part. 791), fino ad attraversare la canaletta posta a sud e per poi procedere lungo la strada sterrata fino alla part. 430, posta a sud della lottizzazione.

Allegato 2C - Servitù trascritta il 12.09.2003 ai nn RG/RP 37956/25460

STIMA DEGLI IMMOBILI

ANALISI STORICHE E DI MERCATO

A seguire si riportano le analisi e ricerche eseguire per individuare il più corretto valore unitario ordinario di stima del terreno.

ANALISI DI OFFERTE DEL MERCATO IMMOBILIARE

In merito alle pubblicità immobiliari occorre precisare che prezzi offerti in vendita non corrispondono normalmente ai prezzi della successiva compravendita che, soprattutto nel presente data la forte incertezza economica generale, sono spesso significativamente più bassi.

Nel prospetto che segue sono riportati i prezzi unitari al metro cubo edificabile, offerti in vendita in un raggio di circa 10 chilometri circa dall'area stima. Nella parte alta sono riportati i prezzi rilevati per Cessalto e per i comuni di Noventa e San Stino, di simili area geografica.

Il prezzo medio che emerge da tale analisi è di circa 60,00 euro/mc edificabile, però con forti differenze a seconda dell'area.

| Comune | Agenzia/Indirizzo | Cubatura ed. max - mc | Sup. lotto mq | Prezzo offerta euro | Prezzo Unitario euro/mc |
|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------------|-------------------------|
| Cessalto | | 800 | 680 | 60.000,00 | 75,00 |
| Noventa di Piave | Via Ca' Memo | 4510 | 2.405 | 260.000,00 | 58,00 |
| San Stino di Livenza | Privato | 1400 | 2.231 | 79.000,00 | 56,00 |
| Motta di Livenza | Immobiliari Grigolin | 800 | 600 | 75.000,00 | 94,00 |
| Ponte di Piave | Ag. Mara Giacomini | 800 | 870 | 70.000,00 | 88,00 |
| Ponte di Piave | via Tabacchi | 800 | 910 | 60.000,00 | 75,00 |
| Motta di Livenza | Agenzia Clementi | 1650 | 1.375 | 120.000,00 | 73,00 |
| Motta di Livenza | | 1650 | 1.375 | 120.000,00 | 73,00 |
| Salgareda | Ag. Imm. Omega | 2100 | 1.400 | 140.000,00 | 67,00 |
| Zenson di Piave | via Isola | 4300 | 2.300 | 170.000,00 | 40,00 |
| Salgareda | Edilvi spa | 2300 | 670 | 85.000,00 | 37,00 |
| San Dona di Piave | via Piveran | 1930 | 285 | 66.000,00 | 34,00 |

La dato sopra esposto risulta in linea con i prezzi offerti in vendita rilevati al metro quadro di superficie netta pavimento edificabile, che si riporta nel prospetto che segue.

| Comune | Agenzia/Indirizzo | Sup.netta pav. edif. - mq | Sup. lotto mq | Prezzo offerta euro | Prezzo Unitario euro/mc |
|----------------------|--------------------|---------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|
| Fossalta di Piave | via ferrari | 800 | 1.515 | 130.000,00 | 163,00 |
| San Stino di Livenza | Immobiliare Olimpo | 380 | 1.000 | 59.000,00 | 155,00 |
| San Stino di Livenza | Immobiliare Olimpo | 200 | 650 | 39.000,00 | 195,00 |

A seguire si riportano anche i valori rilevati per metro quadro di superficie del lotto. Tali valori però sono difficilmente interpretabili poiché nella pubblicazione non sono indicati parametri come,

l'indice di edificabilità, i metri cubi edificabili o altro, che permettono di capire la reale dimensione del fabbricato potenzialmente edificabile sul lotto. Tale indeterminazione è rilevabile anche dalla estrema variabilità dei valori unitari rilevati.

| Comune | Agenzia/Indirizzo | Cubatura ed. max - mc | Sup. lotto mq | Prezzo offerta euro | Prezzo Unitario euro/mc |
|--------------------|--------------------|-----------------------|---------------|---------------------|-------------------------|
| Cessalto | | casa singola | 701 | 110.000,00 | 157,00 |
| Motta di Livenza | via 25 Aprile | casa singola | 400 | 40.000,00 | 100,00 |
| San Donà di Piave | Tecnocasa | sing o bifam. | 1.000 | 92.000,00 | 92,00 |
| San Donà di Piave | Tecnocasa | sing o bifam. | 1.000 | 79.000,00 | 79,00 |
| Gorgo al Monticano | | casa singola | 993 | 54.000,00 | 54,00 |
| Gorgo al Monticano | Soluzione Casa srl | sing o bifam. | 993 | 48.000,00 | 48,00 |
| Motta di Livenza | via Malintrada | casa singola | 1.381 | 50.000,00 | 36,00 |

STIME E AVVISI DI VENDITA, IN PROCEDURE CONCORSUALI ED ESECUTIVE

Le ricerche eseguite nell'area non hanno permesso di rilevare terreni edificabili simili.

ANALISI PUBBLICAZIONI DI SETTORE

Tratto da il <<Mercato Immobiliare a Cessalto (Mercato-Immobiliare.info del 11 ottobre 2021)>>

<<In totale sono presenti in città 111 annunci immobiliari, di cui 102 in vendita e 9 in affitto, con un indice complessivo di 28 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Cessalto è compreso tra 700 €/m² e 1.000 €/m² per la compravendita. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.150 €/m²) è di circa il 39% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m² ed è anche di circa il 28% inferiore alla quotazione media provinciale (1.600 €/m²). Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 21). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nel paese ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 800 €/m² e 1.500 €/m²>>.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Dato lo scopo della stima e analizzata la situazione del mercato immobiliare del momento, lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima il Valore di Mercato con procedimento diretto.

In pratica, il Valore degli immobili è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (V.U.M.), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili o assimilabili, al parametro di comparazione, superficie del lotto o potenzialità edificatoria del lotto.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di valori rilevati presso Tecnici locali, da valori rilevati in stime di procedure concorsuali, da prezzi rilevati da pubblicazioni del settore e aste

immobiliari, da prezzi di beni offerti in vendita, il tutto opportunamente valutato e ponderati, in base alle tecniche estimative e alla conoscenza ed esperienza personale.

Il Valore Unitario Medio è valutato in funzione dei seguenti fattori:

- le caratteristiche dell’area (posizione rispetto alla viabilità, accessibilità, qualità ambientale, paesaggio, presenza di servizi, caratteristiche residenziali dell’intorno, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ecc.),
- le caratteristiche del lotto e in particolare la conformazione, lo stato di edificabilità, la posizione, l’accessibilità, la destinazione urbanistica, la presenza di vincoli.

Particolare attenzione è stata posta al mercato immobiliare nel suo complesso, che al momento nell’area in esame è piuttosto in sofferenza.

AREA URBANA DI PIAZZA CRISTOFORO COLOMBO, IN COMUNE DI BRED A DIO PIAVE (TV)

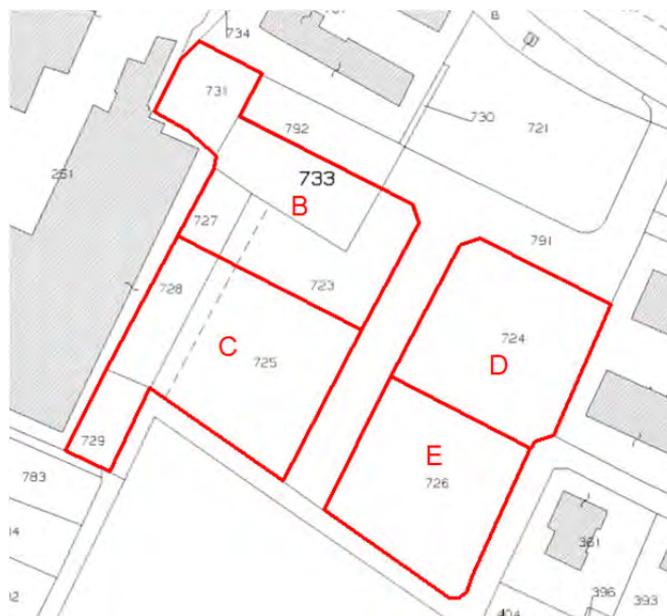
Il compendio di Breda di Piave costituisce il “lotto A”.

| Lotto | Cat. | Sez. | Fg. | Part | Sup.Cat. mq | Descrizione | Sup. lotto (mq) | Valore stima (euro) |
|-------|------|------|-----|------|-------------|---|-----------------|---------------------|
| A | CF | D | 2 | 28 | 1.280 | Area Urbana Piazza Colombo a parcheggio e area di manovra fronte attività commerciali | 1.280 | 8.000,00 |

Il compendio immobiliare in Breda di Piave è stimato in euro 8.000,00 (ottomila mila / 00).

LOTTE EDIFICABILI IN VIA PAPA LUCIANI, COMUNE DI CESSALTO (TV)

L’area edificabile di Cessalto, essendo urbanizzata è già divisa in parti edificabili è distinta, ai fini della stima, in quattro lotti omogenei (lotto B, C, D e E), come di seguito graficamente descritti, accorparendo alle parti principali anche alcune particelle marginali ma in proprietà del Fallimento.



| Lotto | Cat. | Sez. | Fg. | Part | Sup.Cat. mq | Descrizione Piano Interventi approvato il 24/11/2014 | Descrizione con SUA, lottiz. residenziale PN2 | Sup. lotto (mq) | Snp da P.I. (mq) | Vol. max da P.I. (mc) | Valore stima (euro) |
|------------------------|------|------|-----|------|-------------|--|--|-----------------|------------------|-----------------------|---------------------|
| B | CF | C | 2 | 733 | 590 | Zona B soggetta a SUA-V1 (art. 11 NTO) | Indicativamente LOTTO 1 Sup. fodiaria 1630 mq Sup.netta pavim. 500 mq | 1.653 | 992 | 2.827 | 101.000,00 |
| | CT | | 22 | 723 | 847 | Zona B soggetta a SUA-V1 (art. 11 NTO) | | | | | |
| | CT | | 22 | 727 | 216 | Zona B soggetta a SUA-V1 (art. 11 NTO) | | | | | |
| | CF | C | 2 | 731 | 360 | Porzione in Zona B (art.11 NTO) e porz. in P.G.C. (art. 40 NTO) - soggette S.U.A.-01 | | | | | |
| C | CT | | 22 | 725 | 1.540 | Zona B soggetta a SUA-V1 (art. 11 NTO) | Indicativamente LOTTO 4 Sup. fodiaria 1927 mq Sup. netta pavim. 669 mq | 1.953 | 1.172 | 3.340 | 123.000,00 |
| | CT | | 22 | 728 | 413 | Zona B soggetta a SUA-V1 (art. 11 NTO) | | | | | |
| | CT | | 22 | 729 | 283 | Zona B (art. 11 NTO) | | | | | |
| D | CT | | 22 | 724 | 1.590 | Zona C1 soggetta a SUA-V1 (art. 12 NTO) Parzialmente in zona Vincolo Paesag. | Indicativamente LOTTO 2 Sup. fodiaria 1590 mq Sup. netta pavim. 600 mq | 1.590 | 477 | 1.359 | 61.000,00 |
| E | CT | | 22 | 726 | 1.570 | Zona C1 soggetta a SUA-V1 (art. 12 NTO) | Indicativamente LOTTO 3 Sup. fodiaria 1430 mq Sup. netta pavim. 600 mq | 1.570 | 471 | 1.342 | 60.000,00 |
| TOTALE Cessalto | | | | | | | | 7.409 | 3.281 | 9.352 | 345.000,00 |

Il compendio immobiliare in Cessalto è stimato in euro 345.000,00 (trecento quaranta cinque mila).

DIVISIBILITÀ DEI BENI

AREA URBANA - DI PIAZZA CRISTOFORO COLOMBO, IN COMUNE DI BREDADIOPIAVE (TV)

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei bene oggetto di perizia, pur se tecnicamente divisibile, vista la procedura di vendita, l'unità immobiliare non è divisibile.

LOTTI EDIFICABILI - IN VIA PAPA LUCIANI, COMUNE DI CESSALTO (TV)

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di perizia, vista la particolarità della procedura di vendita e il rischio che rimangano delle parti invendute, si ritiene sia conveniente mettere all'asta il compendio indiviso, assommando i lotti sopra individuati (lotto B, C, D e E).

Nel caso sia preferita la soluzione di vendita per lotti distinti si ritiene sia conveniente, per la procedura, comporre i lotti come da perizia di stima e non procedere alla vendita di singole unità catastali.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Il valore di stima dei beni immobili appresi al fallimento [REDACTED], sono i seguenti.

Il compendio immobiliare in Breda di Piave è stimato in euro 8.000,00 (ottomila mila).

- Lotto A: Comune di Breda di Piave (TV), Piazza Cristoforo Colombo, Catasto Fabbricati sezione urbana D, foglio 2, part. 28, subalterno 15, area urbana di consistenza 1.280 mq.

Il compendio immobiliare in Cessalto è stimato in euro 345.000,00 (trecento quaranta cinque mila). Il compendio di Cessalto è composto dalla somma dei seguenti lotti.

- Lotto B: Cessalto (TV) euro 101.000,00 (cento uno mila), composto dalle unità immobiliari; Catasto Fabbricati, sezione urbana C, foglio 2, particella 731, area urbana di 360 mq; Catasto Fabbricati sezione urbana C, foglio 2, particella 733, area urbana di 590 mq; Catasto Terreni foglio 22 particella 723, qualità vigneto di classe 1, superficie 847 mq; Catasto Terreni foglio 22 particella 727, qualità seminativo di classe 1, superficie 216 mq.
- Lotto C: Cessalto (TV) euro 123.000,00 (cento venti tre mila), composto dalle unità immobiliari: Catasto Terreni foglio 22 particella 725, qualità vigneto di classe 1, superficie 1.540 mq; Catasto Terreni foglio 22 particella 728, qualità seminativo di classe 1, superficie 413 mq; Catasto Terreni foglio 22 particella 729, qualità seminativo di classe 1, sup. 283 mq.
- Lotto D: Cessalto (TV) euro 61.000,00 (sessanta uno mila), composto dalle unità immobiliari: Catasto Terreni foglio 22 particella 724, qualità vigneto di classe 1, superficie 1.590 mq.
- Lotto E: Cessalto (TV) euro 60.000,00 (sessanta mila), composto dalle unità immobiliari: Catasto Terreni foglio 22 part. 726, qualità vigneto di classe 1, sup. 1.570 mq

Per un totale stimato in euro 353.000,00 (trecento cinquanta tre mila / 00)

** * * * *

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati di seguito riportati.

Quanto sopra lo scrivente espone a compimento dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per gli approfondimenti che si rendessero necessari.

Vittorio Veneto, 11 ottobre 2021

Dott. Francesco De Mori



SOMMARIO DEGLI ALLEGATI

| | pagina |
|---|----------|
| Allegato 1A - Visura catastale per soggetto [REDACTED] | 1 - 4 |
| Allegato 1B – Visure storiche Catasto Fabbricati Comune di Breda di Piave | 5 - 6 |
| Allegato 1C – Visure storiche Catasto Fabbricati comune di Cessalto | 7 - 8 |
| Allegato 1D – Visure storiche Catasto Terreni comune di Cessalto | 9 - 30 |
| Allegato 1E – Estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni comune di Breda di Piave | 31 - 33 |
| Allegato 1F – Estratto di mappa catastale comune di Cessalto | 34 |
| Allegato 2A – Elenco Sintetico delle Formalità Immobiliare Colombo 2000 | 35 - 41 |
| Allegato 2B – Trascrizione a favore del 21.09.2001 ai nn. 38373/27723 e Rettifica atto trascritta il 21.09.2001 | 42 - 44 |
| Allegato 2C - Trascrizione del 12.09.2003 ai nn. RG/RP 37956/25460 | 45 - 48 |
| Allegato 2D - Iscrizione del 12.09.2003 ai nn RG/RP 37959/8661 | 49 - 56 |
| Allegato 3A – Mail del 22.11.2020 da Responsabile Area Tecnica comune di Breda di Piave | 57 - 58 |
| Allegato 3B – Certificato di Destinazione Urbanistica Cessalto del 23.05.2019 | 59 - 63 |
| Allegato 3C – Convenzione urbanistica del 09.10.2003 repertorio n. 1481 | 64 - 78 |
| Allegato 3D – Permesso di costruire n. 02/3140 del 28.10.2003 | 79 - 90 |
| Allegato 3E - Collaudo delle opere di urbanizzazione del 21.07.2009 dell'arch. Mauro Gardin | 91 - 97 |
| Allegato 3F - Atto di Cessione Gratuita del 28.09.2009 repertorio 1529 | 98 - 113 |

Vittorio Veneto, 11 ottobre 2021

Dott. Francesco De Mori

