
TRIBUNALE DI VENEZIA

Procedura di Liquidazione del Patrimonio

[REDACTED]
R.G. n°7/2022

PERIZIA DI STIMA

Appartamento sito in via A. Diaz, 40 – Marcon (VE)

Giudice: dott.ssa Martina Gasparini



Liquidatore: dott. Alessandro Reato

Treviso, 08 marzo 2023



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	6
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	7
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	7
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	7
2.2.3	ABUSI EDILIZI	7
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE.....	8
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	8
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	8
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	12
2.6	STIMA IMMOBILI	12
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	12
2.6.2	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	13

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Liquidatore, dott. Alessandro Reato, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Appartamento sito in via A. Diaz, 40 – Marcon (VE)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di gennaio 2023 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa inoltre che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento ubicato al secondo piano di un condominio denominato "RESIDENCE LAGUNA", sito in via A. Diaz, 40 – Marcon (VE).

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è stato realizzato in edilizia convenzionata unitamente ad altri due fabbricati limitrofi, a partire dal 2006 e si presenta in discrete condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

I beni oggetto di stima sono ubicati all'interno del fabbricato evidenziato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di MARCON – Catasto fabbricati, via Montegrappa:

Fg. 5 Mn. 1865 sub. 37– P.S1	cat. C/6	cons. 15 mq	sup. cat. 16 mq	Garage
Fg. 5 Mn. 1865 sub. 38– P.S1	cat. C/2	cons. 11 mq	sup. cat. 12 mq	Magazzino
Fg. 5 Mn. 1865 sub. 106– P.2	cat. A/2	cons. 5 vani	sup. cat. 101 mq	Abitazione

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

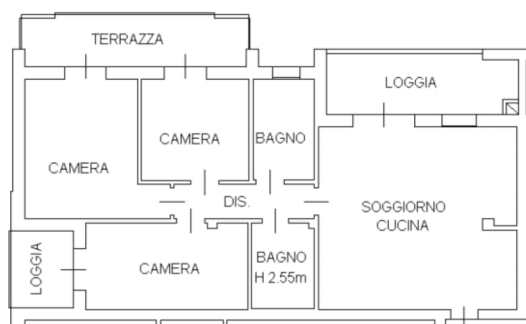
2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Diaz attraverso un ingresso carraio e pedonale.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato/muratura, solaio e copertura in laterocemento.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile comprende soggiorno-cucina, tre camere, due bagni, un terrazzo, due logge ed un disimpegno.

Sono altresì presenti un magazzino ed un garage posti al piano interrato del fabbricato.
Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'appartamento oggetto di stima:



Pianta Piano Secondo

Complessivamente i beni si presentano in discreto stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura. Le pavimentazioni sono in ceramica di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione, in legno per la zona notte.

Gli infissi sono in legno con scuri in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono standard per l'epoca di realizzazione. L'impianto di riscaldamento comprende una caldaia a metano con corpi radianti. Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 113,70.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

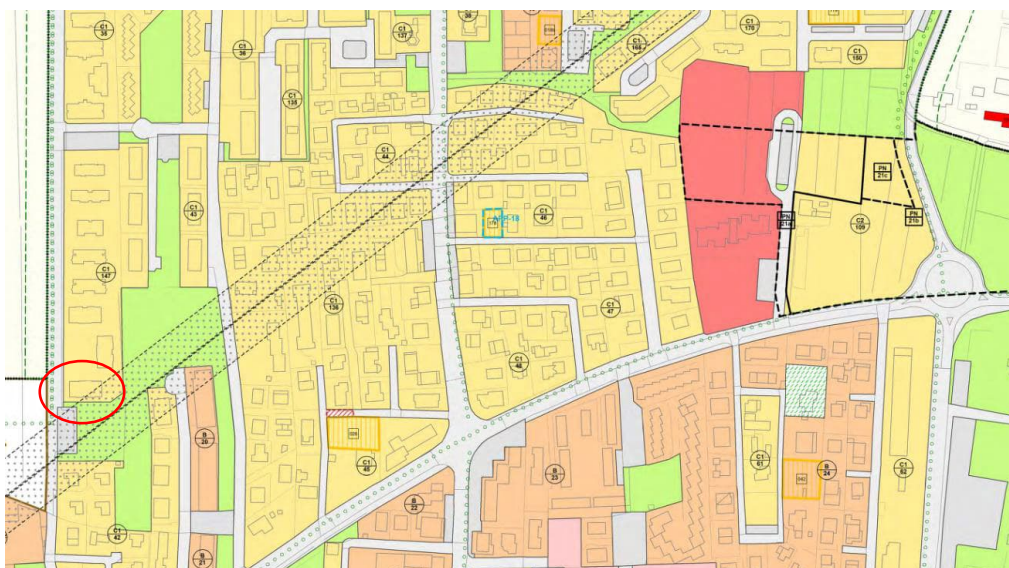
In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra

porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Si evidenzia che, con riferimento al Piano Urbanistico disponibile nel sito ufficiale del Comune di ubicazione, l'immobile ricade in ZTO "C1", come da estratto di seguito riportato:



ESTRATTO PIANO URBANISTICO

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Permesso di Costruire per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ai fini residenziali n°45/06 del 28.03.2006 per realizzazione di n°3 edifici in edilizia convenzionata;
- D.I.A. in variante prot. °21818 del 13.08.2008;
- Permesso di Agibilità n°108/2008 del 13.11.2008.

2.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, non si sono rilevati abusi edilizi di rilievo.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono occupati dalla proprietà.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di MARCON – Foglio 5

M.li 1865 sub.37 – 38 – 106;

Fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 5

Mn.1865 (ex 1639 ex 1186 ex 1119 ex 206 ex 9/b) – Sup.ha.0.49.43;

VISURA AGGIORNATA AL 20.01.2023;

-Successione Legittima di [REDACTED] [REDACTED] fu [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto [REDACTED]

EREDI: [REDACTED] e [REDACTED];

BENI: Comune di MARCON – Foglio 5

Mn.9 – Sup.ha.8.02.70;

ed altri beni;

Valore £.5.300.000.=

-Permuta fra quote indivise di proprietà in data 16.12.1966 Rep.n.46377 Notaio Virgilio Bommarco di Mestre e trascritto a Venezia il 28.01.1967 ai nn.1473-4/1246-7;

Premesso che i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] sono proprietari per ½ ciascuno,

-Il Sig. [REDACTED] intende divenire unico proprietario dei seguenti Immobili:

Comune di MARCON – Foglio 2

M.li 39-40-54-113;

Foglio 5

Mn.9/a – Sup.ha.4.51.40;

-Il Sig. [REDACTED] intende divenire unico proprietario dei seguenti Immobili:

Comune di MARCON – Foglio 2

M.li 62-108-111/a-111/c-111/e;

Foglio 5

Mn.9/b – Sup.ha.3.51.30;

Senza conguagli, valore £.2.500.000.= per ciascuno dei beni permutati;

1)- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Convenzione di Lottizzazione a rogito Notaio Paolo Mammucari in data 30.10.1991 Rep.n.46045, registrato a Treviso il 15.11.1991 al n.3676 e trascritto a Venezia il 26.11.1991 ai nn.24384/7154;

Premesso che il Sig. [REDACTED] proprietario del Mn.206/c di mq.3.349 Comune di Marcon fg.5 ed altra ditta per altro immobile, si sono impegnati a dare esecuzione al piano di lottizzazione con domanda tendente ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare.

Le ditte si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Marcon le aree destinate a strade, verde attrezzato, parcheggio;

a costituire servitù perpetua di pubblico transito sulle aree destinate a strade, marciapiedi e parcheggi e perpetua servitù ad uso pubblico sulle aree destinate a verde attrezzato senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di servizi pubblici.

-Successione Legittima di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto

[REDACTED]

EREDI: [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno;

BENI: Comune di MARCON - Foglio 5

Per l'intero:

Mn.1186 – Sup.ha.2.92.13;

ed altri beni;

2)- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED];

Proprietaria per ½;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];

Proprietario per ½;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Convenzione Edilizia con Atto in data 26.05.2004 Rep.n.58031 Notaio Talice Paolo e trascritto a Venezia il 04.06.2004 ai nn.21800/13758;

Con il quale i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] a proprietari dei M.li1635 – 1636-1637-1638-1639-1640 fg.5 Comune di Marcon ed altra ditta per altri beni, si obbligava a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione di cui alla convenzione secondo gli elaborati di progetto indicati nelle premesse del titolo.

La convenzione è stata stipulata al fine di soddisfare quanto previsto dall'art.63 della L. 61/85 in relazione all'attuazione del piano di lottizzazione come previsto dal vigente P.R.G.

-Accettazione Tacita di Eredità con Atto Notaio Baravelli Francesco Candido in data [REDACTED]

Con la quale i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] accettano l'eredità del Sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

-Compravendita a rogito Notaio Baravelli Francesco Candido in data 23.06.2004 Rep.n.54793 e trascritto a Venezia il 01.07.2004 ai nn.25610/16132;

Con il quale i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] congiuntamente vendono alla [REDACTED] [REDACTED] che acquista i seguenti Immobili:

Comune di MARCON – Foglio 5

Mn.1637 – Sup.ha.0.00.30;

Mn.1639 – Sup.ha.0.49.43;

Mn.1640 – Sup.ha.0.94.76;

Il terreno compravenduto fa parte di un Piano di Lottizzazione PN6, Convenzione con Atto in data 26.05.2004 Rep.n.58031 Notaio Talice e trascritto a Venezia il 04.06.2004 ai nn.21800/13758;

Si precisa che in forza della suddetta Convenzione, l'intero M.li 1640 dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di Marcon.

3)- [REDACTED]
Sede in Conegliano;

ISCRIZIONE:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Venezia il 21.12.2009 ai nn.43795/9743;

CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 29.03.2019, comunicazione n.1241 del 19.03.2019;

TRASC.CONTRO:

-Convenzione Edilizia in data 13.02.2006 Rep.n.89639 Notaio Bianconi Maurizio e trascritto a Venezia il 20.02.2006 ai nn.7449/4625;

Premesso che la [REDACTED] che intende ottenere il permesso a costruire sull'area di superficie fondiaria di mq.4.943 fg.5 del C.T. del Comune di Marcon con il Mn.1639, n.3

fabbricati ad uso residenziale in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune al Prot.n.13992 del 10.06.2005 e successive modifiche e integrazioni, si impegna ad osservare ed eseguire i lavori nei termini pattuiti.

Le erigende costruzioni ad abitazioni aventi le caratteristiche previste dagli art. 16 e 43 della legge 457 del 58.1978 e successive disposizioni.

Il concessionario si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria con le modalità e garanzie contenute nella convenzione Rep.n.58031 ed a corrispondere al Comune di Marcon la somma di euro 79.554,07 per oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità e garanzie che saranno fissate nel permesso di costruire.

Durata della Convenzione anni 20;

-Cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 11.11.2009 Rep.n.66707 Notaio Baravelli Francesco Candido in data 11.11.2009 Rep.n.66707 e trascritto a Venezia il 16.11.2009 ai nn.39484/23506;

Con il quale la [REDACTED] cede gratuitamente al Comune di Marcon i seguenti Immobili:

Comune di MARCON – Foglio 5

Mn.1634 – Sup.ha.0.28.80;

Mn.1640 – Sup.ha.0.94.76;

Cessione in attuazione della convenzione urbanistica relativa al piano di lottizzazione "PN6" in data 26.05.2004, con il citato Atto Rep.n.58031 Notaio Paolo Talice di Treviso.

Si precisa che le aree cedute sono interessate dal procedimento espropriativo avviato d'urgenza ai sensi dell'art.22 bis del D.P.R. n.327/2001, dal Consorzio di Bonifica Dese – Sile di Mestre, per la realizzazione di una botte a sifone sul fiume Zero in Comune di Marcon.

Dette aree sono in parte oggetto di occupazione temporanea per il cantiere che, alla fine dei lavori, ritorneranno nella disponibilità del Comune, ed in parte oggetto di procedura d'esproprio il cui procedimento espropriativo è giunto alla fase di determinazione dell'indennità provvisoria.

-Compravendita a rogito Notaio Campisi Maurizio in data 04.07.2016 Rep.n.6510 e trascritto a Venezia il 08.07.2016 ai nn.22049/14922;

Con il quale la [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] che acquista per il prezzo di €.160.000,00 i seguenti Immobili:

Comune di MARCON – Foglio 5

Mn.1865 sub.106-Via Monte Grappa-P.2-cat.A/2-cl.3-vani 5-sup.mq.101-R.C.€.503,55;

Mn.1865 sub. 37-Via Monte Grappa-P.S1-cat.C/6-cl.7-mq.15-R.C.€.49,58;

Mn.1865 sub. 38-Via Monte Grappa-P.S1-cat.C/2-cl.4-mq.11-R.C.€.6,82;

Vengono richiamate le Convenzioni esistenti con il vincolo del prezzo di prima cessione che non potrà superare euro 1.611,43 al mq. e la locazione non potrà superare il 4,5% del prezzo di cessione.

4) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED];

In Separazione dei Beni;

Proprietaria per l'Intero;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Campisi Maurizio di Mestre in data 04.07.2016 Rep.n.6511 ed Iscritto a Venezia il 06.07.2016 ai nn.22050/3899;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED];

Capitale €50.000,00;

Somma Complessiva €87.500,00;

Durata anni 15;

Beni: Comune di MARCON – Fg.5

M.li 1865 sub.106-37-38;

-Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione dell'Agenzia delle Entrate in data 07.05.2018 Rep.n.2153 ed Iscritta a Venezia il 08.05.2018 ai nn.14908/2514;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED];

Capitale €62.532,95;

Somma complessiva €125.065,90;

Beni: Comune di MARCON – Fg.5

M.li 1865 sub.106-37-38;

TRASC.CONTRO:

-Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio del Tribunale di Treviso in data 27.06.2022 Rep.n.7 e trascritto a Venezia il 12.08.2022 ai nn.32072/22823.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2 sono di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Nel caso specifico e come già indicato in precedenza, il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è stato realizzato in edilizia convenzionata unitamente ad altri due fabbricati limitrofi, a partire dal 2006.

Per tale ragione i beni sono soggetti ad una valutazione precisa e specifica, definita in fase di convenzione antecedente le autorizzazioni edilizie, con il Comune di Marcon.

2.6.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Come indicato al paragrafo precedente, si è quindi proceduto alla richiesta di valorizzazione direttamente al Comune di Marcon - SETTORE IV SVILUPPO LOCALE.

Sulla base della documentazione trasmessa, il prezzo di vendita per l'immobile sito in via Diaz, n.40 (C.F.COMUNE DI MARCON Fg.5 - Mapp.1865 - Sub. nn.22-37-38), di proprietà della sig.ra [REDACTED] a meno di arrotondamenti decimali, viene indicato in **€ 192.100,00 (CENTONOVANTADUEMILACENTOEURO)**.

