

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
- Sezione Fallimentare -

Fallimento n. 72/2020

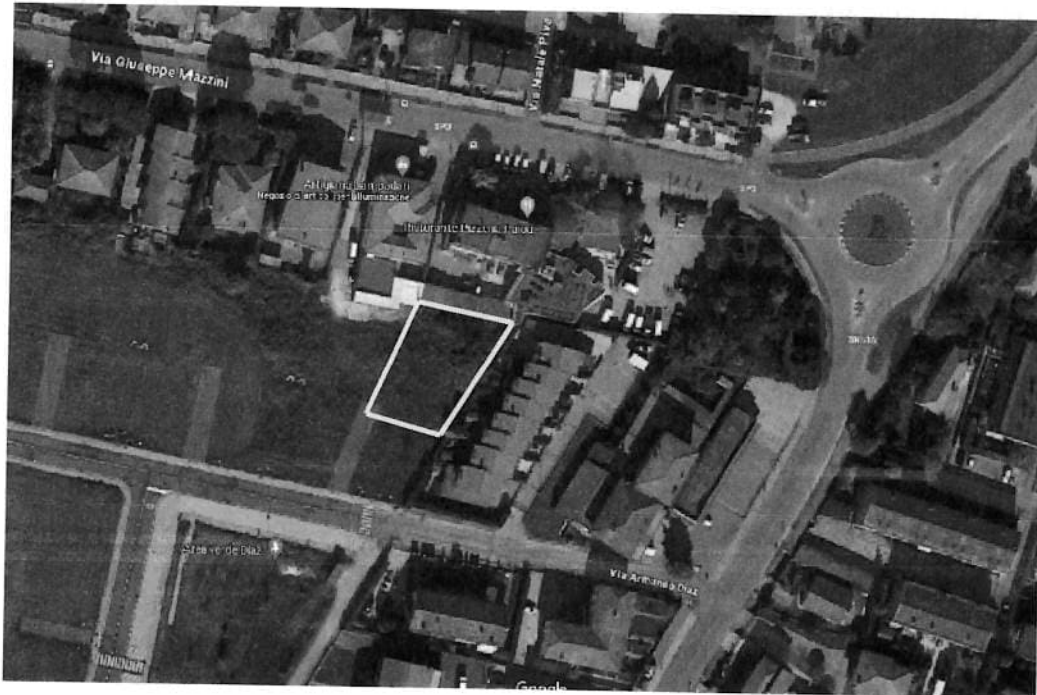
Giudice Delegato

Dott.ssa Sara PITINARI

Curatore Fallimentare

Dott.ssa Tiziana ZANIOL

Perizia di stima di beni immobili



Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un **terreno edificabile** con destinazione residenziale, avente superficie catastale di 876 mq, e di un'area urbana di 5 mq, in Comune di Cavarzere (VE), Via Armando Diaz, a circa 900 metri dal Municipio del paese. Il terreno fa parte di una lottizzazione ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "Armando Diaz".

05 Agosto 2024

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: Gall. Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono: 0421332720
Fax: 0421332720
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

SOMMARIO

1.	<u>GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA</u>	Pg	03
2.	<u>INDIVIDUAZIONE DEL BENE</u>	Pg	03
3.	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	Pg	03
4.	<u>REGOLARITÀ URBANISTICA</u>	Pg	04
5.	<u>STATO DI POSSESSO</u>	Pg	05
6.	<u>ATTI DI PROVENIENZA</u>	Pg	06
7.	<u>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</u>	Pg	07
8.	<u>VALUTAZIONE DEL BENE</u>	Pg	09
9.	<u>ALLEGATI</u>	Pg.	09
10.	<u>REGIME FISCALE DELLA CESSIONE</u>	Pg	10
11.	<u>SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA</u>	Pg	10

PREMESSA

* Il Curatore Fallimentare Dott.ssa Tiziana Zaniol, con istanza datata 04/07/2023 chiedeva all'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Sara Pitinari, di essere autorizzato a conferire l'incarico per l'aggiornamento della perizia di stima, al sottoscritto Arch. Stefano Barbazza - con studio in San Donà di Piave (VE) – Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11, relativamente al terreno edificabile sito in Comune di Cavarzere (VE) – Via Armando Diaz, identificato catastalmente al Foglio 48 – Mappali 2729 e 2700.

* In data 04/07/2023 il Giudice Delegato autorizzava tale nomina.

* In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure all'Agenzia delle Entrate – Uffici Provinciali di Venezia e Chioggia – Servizio Catastale e Servizio Pubblicità Immobiliare, ha effettuato accesso atti presso il Comune di Cavarzere (VE), ed ha compiuto sopralluogo allo scopo di esaminare l'immobile oggetto di stima.

* In base agli accertamenti realizzati, il Consulente ha redatto la presente relazione.

**Beni in Comune di CAVARZERE (VE) – Via Armando Diaz
Lotto Unico**

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un **terreno edificabile** con destinazione residenziale, avente superficie catastale di 876 mq, e di un' **area urbana** di 5 mq, in Comune di Cavarzere (VE), Via Armando Diaz, a circa 900 metri dal Municipio del paese. Il terreno fa parte di una lottizzazione ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "Armando Diaz".

1) - Generalità della società fallita

Via _____ - con sede a _____
- cap _____ - Numero _____ - Codice Fiscale e Partita IVA _____
- in allegato A si riporta la visura camerale.

2) - Individuazione del bene

LOTTO UNICO

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un **terreno edificabile** con destinazione residenziale, avente superficie catastale di 876 mq, e di un' **area urbana** di 5 mq, in Comune di Cavarzere (VE), Via Armando Diaz, a circa 900 metri dal Municipio del paese. Il terreno fa parte di una lottizzazione ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "Armando Diaz".

In allegato **A1** si riporta l'estratto mappa catastale con individuati i Mappali 2729 e 2700 che formano il Lotto Unico della presente relazione; in allegato **A2** si riporta la planimetria della lottizzazione con individuato il lotto n. 7A del P.U.A..

3) - Identificazione catastale

Presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – gli immobili sono così identificati:

*** Catasto Terreni – Comune di Cavarzere –**

Intestato:

- Proprietà per 1/1 –

Foglio 48 - Mappale 2729 – seminativo Classe 2 – Superficie ha 0.08.76 – Reddito

Dominicale Euro 7,15 – Reddito Agrario Euro 5,43; in allegato **B1** si riporta la visura catastale.

* **Catasto Fabbricati** – Comune di Cavarzere –

Intestato:

- Proprietà 1/1 -

Foglio 48 - Mappale 2700 – Categoria F/1 (area urbana) – Consistenza 5 mq, Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra; in allegato **B2** si riporta la visura catastale e in allegato **B3** l'elaborato planimetrico datato 18/07/2022 prot. n. VE0103821. Al Catasto Terreni il Mappale 2700 risulta Ente Urbano di mq 5, si veda in allegato **B4** la visura catastale.

CONFINI:

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni, i Mappali 2729 e 2700, in corpo unico, confinano a:

- Nord con il Mappale 965;
- Est con il Mappale 2254;
- Sud con il Mappale 2730;
- Ovest con i Mappali 2701 – 2699.

4) – Regolarità Urbanistica

PRATICHE EDILIZIE

- In data 23/03/2011 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 18 al lottizzante “Consorzio Diaz” per realizzare le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A., subordinato all'acquisizione del parere favorevole degli Enti preposti;
- per ottemperare alle prescrizioni dettate dal Consorzio di Bonifica Adige Po e della Polesine Acque, in merito allo scarico delle acque meteoriche, si è reso opportuno eseguire una Variante al P.U.A. con una rivisitazione più organica delle aree a standard e delle opere di urbanizzazione;
- in data 24/06/2015 con prot. n. 10374, il lottizzante “Consorzio Diaz” ha presentato una Variante al P.U.A., successivamente integrata con prot. n. 12627/2015; 19881/2015; 21000/2015 e 2208/2016;
- la Variante al P.U.A. è stata adottata con D.G.C. n. 12 del 17/02/2016;
- successivamente al recepimento dei pareri e delle prescrizioni degli Enti, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 27/04/2016, la Variante al P.U.A. di iniziativa privata “Armando Diaz” è stata approvata.

In allegato **F1** si riporta la documentazione fotografica dell'immobile.

Conformità edilizia:

Le opere di urbanizzazione relative al P.U.A. del Consorzio "Armando Diaz" sono state completate e collaudate; inoltre sono state cedute al Comune di Cavarzere con "Atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti" rep. n. _____ e racc. n. _____ datato _____ del Notaio _____ di Cavarzere, registrato a Venezia il _____ serie _____ IT e trascritto a _____ ed altri, si veda in allegato **D1** la copia del documento.

Conformità urbanistica:

Si riportano: in allegato **D2** si riporta lo stralcio della mappa del Piano degli Interventi e in allegato **D3** gli articoli 29 – 8 – 49 – 34 BIS delle Norme Tecniche Operative.

Relativamente alle aree ricomprese nel Piano Urbanistico Attuativo, l'indice Fondiario definito nella Convenzione Urbanistica prevale rispetto al Piano Generale (P.I.), pertanto nell'ambito in esame **l'indice fondiario definito per il Lotto n. 7A è di mc/mq 1,3722** come riportato nella Planimetria di assestamento del Piano Urbanistico "Armando Diaz" Tavola 3, si veda allegato **D4**.

In allegato **D5** si riporta la copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 040/2024 rilasciato dall'Ufficio competente in data 05/06/2024 con prot. n. 11.614.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie Fondiaria	Volume edificabile	Coeff.	Volume edificabile	Prezzo €/mc
Lotto n. 7A Superficie Lotto mq 876	mq	mq 876	mc 1.202,05	1,00	1.202,05	€ 0,00
Sommano			1.202,05		1.202,05	

5) - Stato di possesso**STATO DI POSSESSO**

Il terreno non è occupato.

6) – Atti di provenienza

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti atti notarili:

* Atto di Vendita rep. n. _____ racc. n. _____ datato _____ del Notaio _____
 _____ (VE), registrato a _____ al n. _____ Serie 1V e
 trascritto a _____ in data _____ ai nn. R.G. _____ e R.P. _____ con il quale la
 società _____ ha acquistato l'appezzamento di terreno, inserito
 all'interno di una zona C2, della superficie di 1.310 mq catastali, identificato al
 Catasto Terreni con il Foglio 48 – Mappale 1461. Si evidenzia che il suddetto
 Mappale è stato successivamente soppresso nell'anno 2018 originando il Mappale
 2701 di mq 72 e il Mappale 2702 di mq 1238; nell'anno 2019 è stato soppresso il
 Mappale 2702 originando il Mappale 2729 di mq 876 e il Mappale 2730 di mq 362.

* Atto di Mutamento rep. n. _____ racc. n. _____ datato _____ del Notaio _____
 _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ serie 1T
 e trascritto a _____ in data _____ ai nn. R.G. _____ R.P. _____ con il quale
 la società _____ ha mutato la propria denominazione da
 ' _____ ' in ' _____ ' mantenendo sede e Codice
 Fiscale invariati.

* Atto di con "Atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti" rep. n. _____ e racc.
 n. _____ datato _____ del Notaio _____, registrato a _____
 _____ al n. _____ serie 1T e trascritto a _____ in data _____
 ai nn. R.G. _____ R.P. _____ ed altri, si veda in allegato **D1** la copia del documento.

* * *

La lottizzazione di cui fa parte il terreno in esame è stata realizzata in forza dei
 seguenti accordi:

- Convenzione Urbanistica del _____, scrittura privata con sottoscrizione autentica dal
 Notaio _____ rep. n. _____, racc. n. _____ in data _____, trascritta a
 _____ in data _____ ai nn. _____, nella quale veniva regolamentata
 l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo "Armando Diaz".

presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato E6 si riporta la Nota di Trascrizione.

8) – Valutazione del bene

Fonti di informazione: Operatori Immobiliari, Imprese di Costruzioni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Dalle verifiche di mercato eseguite è stato riscontrato che per terreni edificabili simili i di mercato sono compresi tra Euro 110,00/mq ed Euro 120,00/mq.

In via prudentiale lo scrivente assume come valore di stima per il terreno in esame l'importo di Euro 110,00/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto edificabile di mq 876	mq 876	€/mq 110,00	€ 96.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Volume edificabile</i>	<i>Valore</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 7A	Lotto edificabile 7A	mc 1.202,05	€ 96.360,00	€ 96.360,00
Totale				€ 96.360,00

Il valore del terreno edificabile così determinato corrisponde a circa Euro 80,00 / mc.

Si precisa che lo scrivente reputa la stima di Euro 96.000,00 comprensiva anche del valore dell'area urbana di 5 mq identificata con il Mappale 2700, vista l'esiguità della sua superficie e soprattutto considerato il fatto che non è stata inserita nella Tav. 3 della "Variante di assestamento Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata – Armando Diaz" in data Ottobre 2022 (si veda allegato D4), nella quale il volume edificabile di mc 1.202,05 del Lotto n. 7A è stato calcolato per la superficie di mq 876 (Mappale 2729).

9) - Allegati

- A) Visura camerale della società fallita
- A1) Estratto mappa catastale
- A2) Planimetria generale con evidenziato il Lotto edificabile n. 7A
- B1) Visura catasto terreni Mappale 2729
- B2) Visura catasto fabbricati Mappale 2700 (area urbana)
- B3) Elaborato planimetrico Mappale 2700

- B2) Visura catasto terreni Mappale 2700 (ente urbano)
- D1) Atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti
- D2) Stralcio Mappa del Piano degli Interventi
- D3) Norme Tecniche Operative
- D4) Variante di assestamento Piano Urbanistico Attuativo – Tav. n. 3
- D5) Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
- da E1 a E6) Formalità pregiudizievoli
- F1) Documentazione fotografica

10) – Regime fiscale della cessione

La cessione dell'immobile sarà soggetta a:

- IVA	22%
- Imposta di registro	euro 200,00
- Imposta ipotecaria	euro 200,00
- Imposta catastale	euro 200,00
- Imposta di bollo	euro 230,00
- Tassa ipotecaria	euro 35,00
- Voltura catastale	euro 55,00

11) – Schema identificativo per l'asta

LOTTO UNICO	Terreno edificabile con destinazione residenziale, avente superficie catastale di mq 876 e area urbana di 5 mq, in Comune di Cavarzere (VE), Via Armando Diaz, a circa 900 metri dal Municipio del paese.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà
Identificativo catastale	Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Catasto Terreni – Comune di Cavarzere – Foglio 48 - Mappale 2729 – seminativo Classe 2 – Superficie ha 0.08.76 – Reddito Dominicale Euro 7,15 – Reddito Agrario euro 5,43; Catasto Fabbricati – Comune di Cavarzere – Foglio 48 - Mappale 2700 – Categoria F/1 area urbana di 5 mq, Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra; al Catasto Terreni il Mappale 2700 risulta Ente Urbano di 5 mq.
Valore di stima	Valore commerciale attribuito Euro 96.000,00 (euro-novanta-sei-mila/00)

San Donà di Piave, 05 Agosto 2024

Il perito stimatore
Arch. Stefano Barbazza