TRIBUNALE di TREVISO

Fallimento n. 31/2017

[redacted]

PERIZIA di STIMA di BENI IMMOBILIARI

Giudice Delegato *dott. Antonello FABBRO*

Curatore *dr. Piernicola Carer*

Perito *geom. Giorgio Granello*

Sommario

PREMESSA 3

LOTTO 1 – IMMOBILI siti a Montebelluna 3

Identificazione catastale dei beni 3

Descrizione dei beni 5

Dati urbanistici ed edilizi 11

Conformità catastale 16

Intestazione e Provenienza dei beni 17

Stato di occupazione 17

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 18

LOTTO 2 – IMMOBILI a Crocetta del Montello 19

Identificazione catastale dei beni 19

Descrizione dei beni 20

Dati urbanistici ed edilizi 23

Conformità edilizia e catastale 25

Intestazione e Provenienza dei beni 25

Stato di occupazione 25

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 25

VALUTAZIONE 26

PREMESSA

In data del 21 marzo 2017, lo scrivente geom. Giorgio Granello, riceveva dal curatore del fallimento in frontespizio dott. Piernicola Carer, l'incarico di predisporre perizia di stima dei beni immobili facenti capo al Fallimento della società [redacted] situati nella provincia di Treviso presso i Comuni di Montebelluna e Crocetta del Montello; preso atto della documentazione fornita, si procedeva ai primi accertamenti presso il catasto al fine di prendere visione delle consistenze oggetto di analisi provvedendo altresì a formulare le richieste di accesso agli atti presso i comuni ove locati i vari immobili; nella giornata del 5 settembre 2017, si procedeva all'esecuzione dei sopralluoghi presso gli immobili per la verifica dello stato dei luoghi e per eseguire le necessarie rilevazioni metriche e fotografiche.

Preso atto quindi di quanto rilevato, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso la pubblica amministrazione e dopo aver assunto le necessarie informazioni, il sottoscritto perito estimatore è in grado di estendere la seguente:

RELAZIONE PERITALE

I beni oggetto della presente perizia si individuano in vari fabbricati (e/o porzioni di fabbricato) e terreni, siti nei Comuni di Montebelluna (TV) e Crocetta del Montello (TV), identificati con i seguenti lotti:

LOTTO 1 – IMMOBILI siti a Montebelluna

Identificazione catastale dei beni

Si individua con il presente lotto, il compendio immobiliare, sito nel

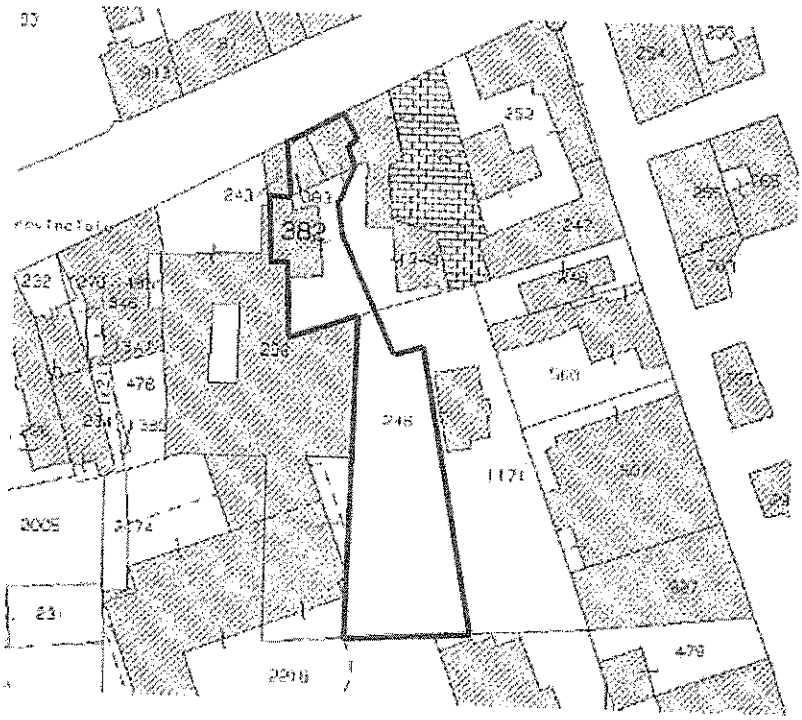
Comune di Montebelluna (TV), attualmente allo stato abbandonato, catastalmente individuabile come segue:

Catasto Fabbricati – Sezione F – Foglio 1

- **Mn. 382 sub.** 6 – Categoria C/6 Classe 2, mq. 144 Rendita €. 334,66;
- **Mn. 383 sub.** 1
- **Mn. 382 sub.** 5 – Categoria A/3 Classe 3, vani 4,5 Rendita €. 367,90
- **Mn. 243** – Categoria C/1 Classe 10, mq. 17 Rendita €. 701,50
- **Mn. 236 sub. 41** – **Area urbana** mq. 46

Catasto Terreni – Foglio 38

- **Mn. 246** – Seminativo Arborato Irriguo di classe 1 ha. 0.09.73



I beni risultano catastalmente intestati alla società [redacted] per differenti quote come da visure allegate che non rispecchiano i titoli reali.

Si deve precisare come si vedrà al preciso paragrafo della conformità

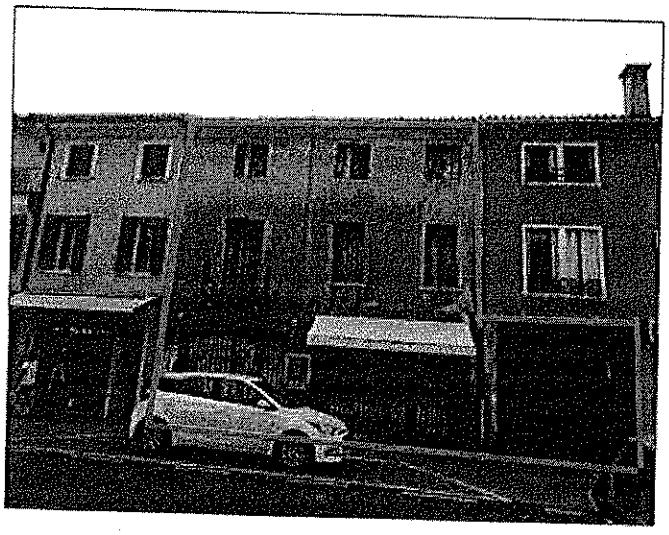
catastale, che l'identificazione catastale dei beni, attualmente, è rappresentata da planimetrie catastali risalenti agli anni '40 e da una identificazione particellare che non rispecchiano correttamente la realtà dei luoghi e che abbisognano di fatto di un aggiornamento; nel merito, si precisa che il locale ad uso Negozio (Categoria C/1) identificato al catasto fabbricati con la particella 243, di fatto rientra nell'ambito della particella del catasto terreni di cui il mappale 382 e che precedentemente tale immobile veniva identificato quale mappale 382 sub. 3 come riscontrabile nella planimetria originale; al catasto terreni il mappale 243 identifica un'altra porzione di fabbricato posta più a ovest.

Confini: Il compendio confina a nord con la via Pubblica di Corso Giuseppe Mazzini, a est 349 e 1171, a sud con piazza Oberkochen e a ovest con mappali 243 e 236.

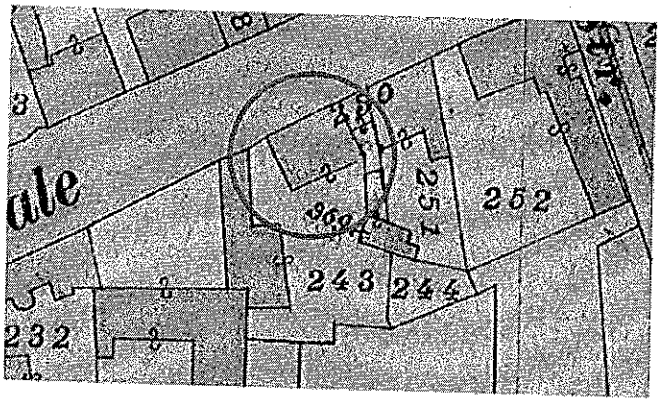
Descrizione dei beni

Trattasi di un compendio immobiliare attualmente in precarie condizioni, in abbandono, con porzioni di immobili in stato di pericolo di crollo (alcune porzioni delle coperture risultano crollate a terra) il tutto posto all'interno del centro storico di Montebelluna, nelle immediate vicinanze della Piazza Dall'Armi e con affaccio diretto alla principale arteria viaria comunale costituita dal Corso Mazzini.

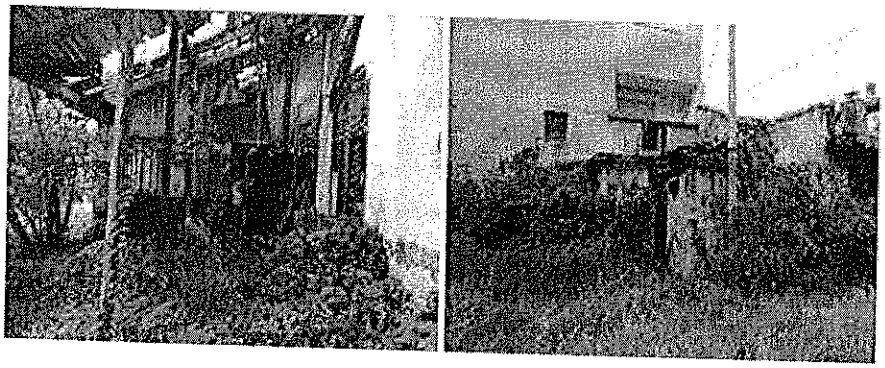
La proprietà in questione si compone di un corpo di fabbrica posto sul fronte della via Pubblica, costituente parte di un vecchio e storico fabbricato promiscuo con altre proprietà....



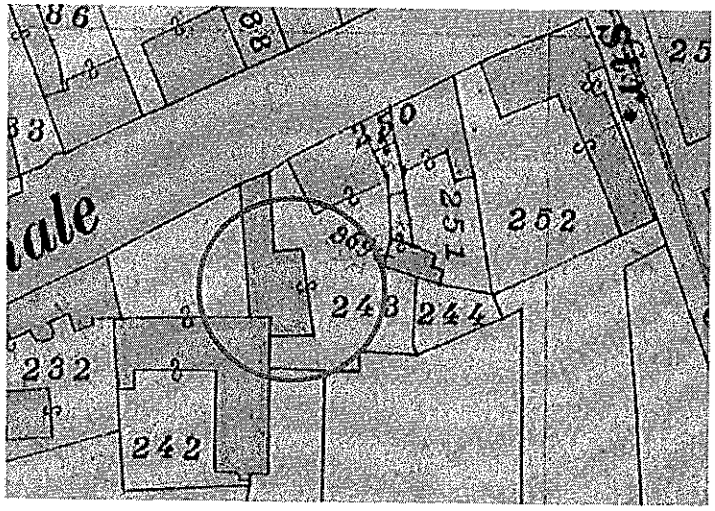
...e del quale se ne trovano tracce nelle mappe risalenti alla fine del 1800.



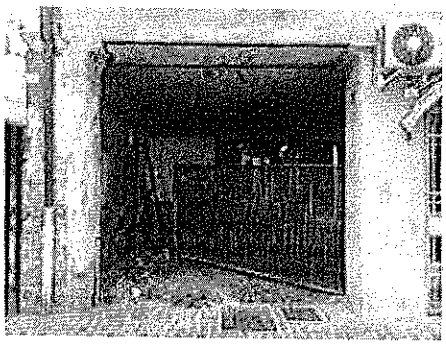
Sul fronte sud del fabbricato richiamato (fronte opposto rispetto al accesso dal Corso Giuseppe Mazzini) è presente un ulteriore corpo di fabbrica (contiguo al precedente), avente sviluppo "ortogonale" rispetto a quello principale, in stato pericolante con parte delle strutture cadute al suolo.



Tale struttura, come per il fronte della via pubblica, in gran parte risale a epoche datate nel tempo (anche in questo caso se ne rileva la presenza nelle mappe d'impianto del catasto risalente alla fine del 1800) ....



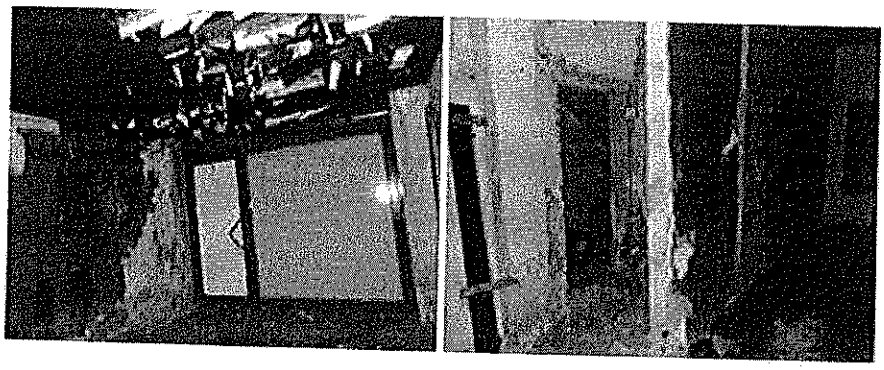
...ed è collegato alla via pubblica tramite un porticato ...



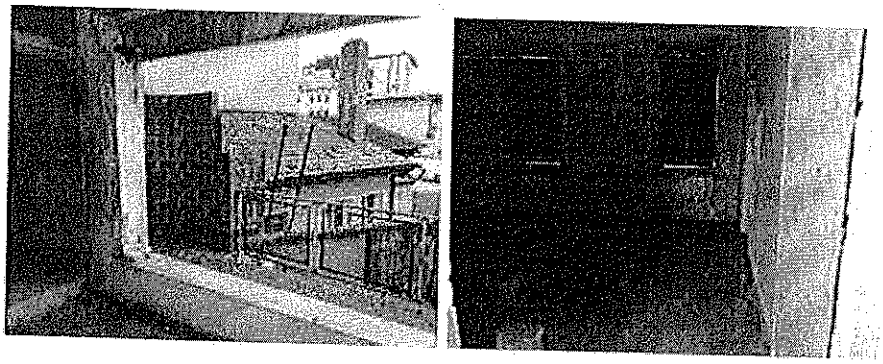
che attraversa il primo corpo di fabbrica.

Per quanto concerne la porzione di fabbricato posta lungo il fronte del Corso Mazzini (identificata al catasto fabbricati dal mappale 382 sub. 5 e mappale 243) si precisa che le unità immobiliari costituenti, sono da ritenersi sostanzialmente allo stato di grezzo con presenza di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria rimaste incompiute; tale complesso è stato interessato ad opere di manutenzione/ristrutturazione per le quale si prevedeva la realizzazione di due unità negoziali al piano terra (più

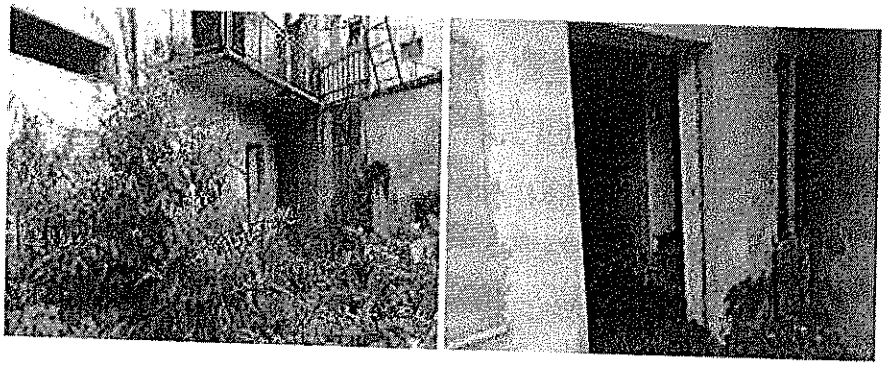
propriamente si dovrebbe parlare di restauro e riutilizzo di unità negoziali preesistenti) attualmente collegate tra loro, ...



... e di un appartamento disposto al piano primo e secondo, anch'esso in precarie condizioni (derivante dalle opere edili parzialmente eseguite).



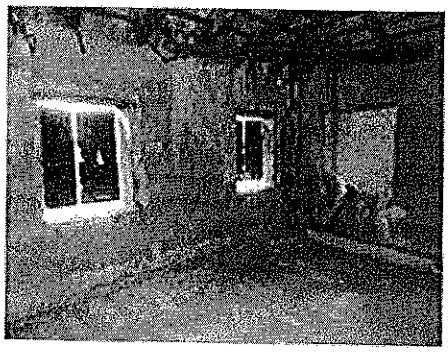
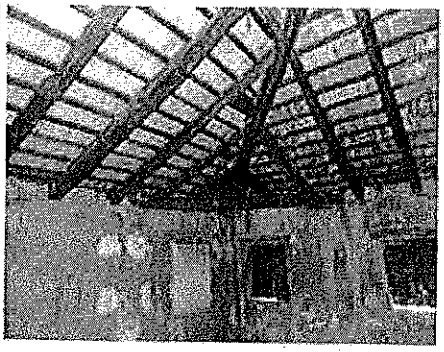
L'accesso ai piani primo e secondo avviene tramite un vano ingresso posto sul fronte sud, collegato con la corte interna esclusiva.



Attualmente l'immobile è privo di impianti tecnologici e di servizi igienico sanitari e di fatto è da ritenersi non agibile.

Il piano secondo è da considerarsi un sottotetto con altezza variabile da un

minimo di ml. 2.55 ad un massimo di ml. 4,10.

Il secondo corpo di fabbrica rappresenta un fabbricato, originariamente utilizzato come stalla/scuderia, composto da più corpi di fabbrica, realizzati in epoche diverse, dei quali si rileva la presenza di un ampio ambiente sul fronte ovest di circa mq. 61,50 (presumibilmente un ex stalla) ed uno posto più a sud (circa mq. 28,20) entrambi collegati tra loro, tramite un disbrigo, ad un magazzino (circa mq. 10) ed un ampio porticato.

Tali immobili rappresentano una struttura storica risalente alla mappa di impianto catastale, in appoggio alla quale, sono stati successivamente edificati dei servizi ad uso igienico sanitario, posti sull'estremità a sud.

Il presente corpo di fabbrica, viene identificato tramite il catasto con la particella 382 subalterno 6 (graffata con la particella 383 subalterno 1).

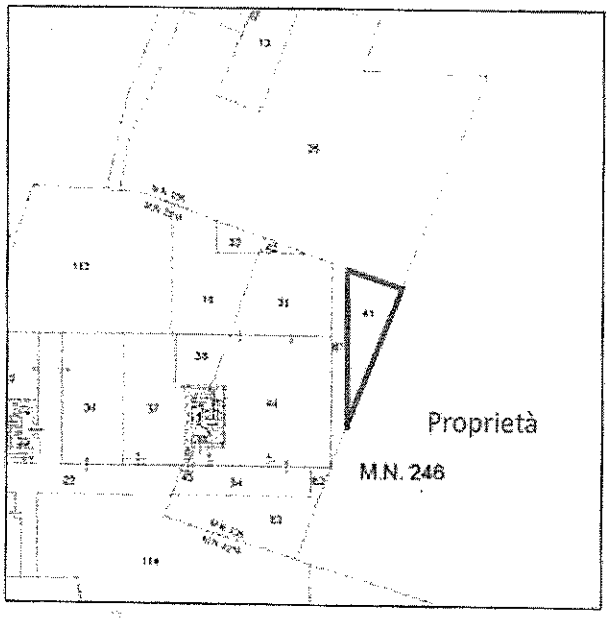
La planimetria catastale individua altresì una porzione di piano primo, presumibilmente posta sopra il primo ambiente descritto; lo stato dei

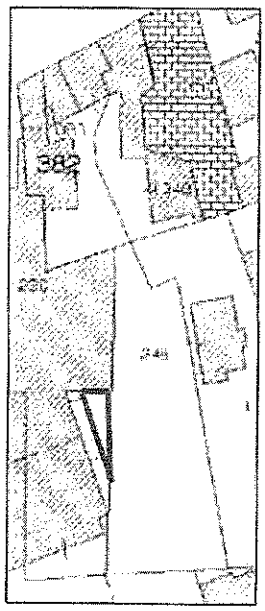
luoghi ha evidenziato la presenza delle sole travature grezze; in tale ambiente, che fanno presumere la possibile preesistenza di un ambiente sovrastante.

A sud del secondo corpo di fabbrica, oltre il limite di estensione della particella 382, è presente il mappale 246 che rappresenta un'ampia area scoperta, attualmente incolta, che di fatto identifica un'area edificabile inserita in un ambito di un Piano Particolareggiato del Centro storico di Montebelluna; il terreno è accessibile dal fronte sud, dalla Piazza Oberkochen tramite cancellata metallica con apertura a libro.

Si precisa che i limiti attualmente recintati non rappresentano l'effettiva estensione catastale del terreno.

In corrispondenza di tale area è presente la particella 236 sub. 41 della quale la società [redacted] ha il diritto di superficie.





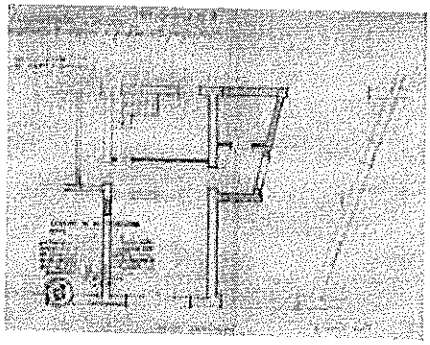
L'intera proprietà composta dai due corpi di fabbrica e dai terreni richiamati (mappale 246 e area urbana del mappale 236 sub. 41), fanno parte di un Piano Particolareggiato per il centro storico di Montebelluna, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 122 del 19 dicembre 2006, che fa rientrare gli immobili all'interno dei comparti UMI (unità Minime di Intervento) 9.1, 14.1 e 14.2; trattasi, indipendentemente dalla presenza dei fabbricati richiamati, di un contesto edilizio con una grande potenzialità derivante dal Piano Particolareggiato, che tuttavia deve sottostare all'interesse comune anche di terze proprietà come verrà illustrato al successivo paragrafo.

Dati urbanistici ed edilizi

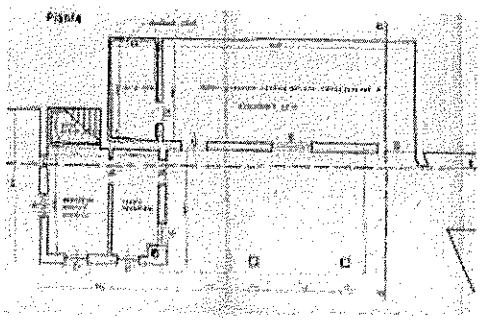
In merito alle porzioni di fabbricato oggetto di perizia, si deve precisare che l'origine urbanistica delle stesse o di gran parte delle porzioni delle medesime, deve essere ricondotta ad un epoca sicuramente anteriore alla fine del 1800 come desumibile dalla presenza dei volumi dei principali corpi

di fabbrica, nelle mappe di impianto del catasto risalenti ad una campagna di rilievi riconducibili alla fine del 1800 primi del 1900 e pertanto attestanti l'esistenza nel periodo richiamato; ulteriormente si rileva come la rappresentazione castale, sebbene non conforme alla realtà, identifichi quanto meno le principali strutture dei fabbricati già all'anno 1939; le verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna hanno permesso di riscontrare le seguenti pratiche urbanistiche e precisamente:

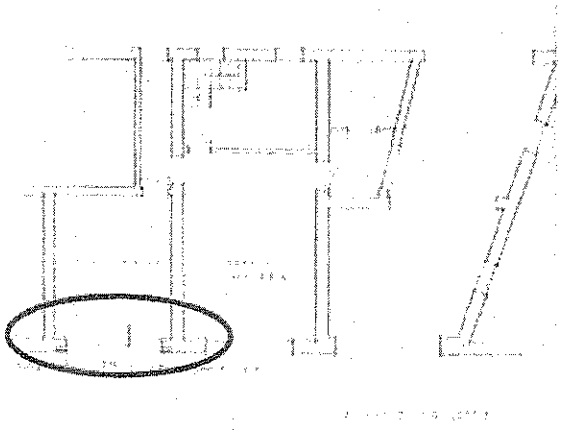
- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n. 1343 rilasciata a [redacted] in data del 6 febbraio 1957 per ampliamento del negozio; trattasi dell'ampliamento dei locali igienico-sanitari realizzati sul portico;



- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n. 8/21 prot. 8311 rilasciata a [redacted] in data del 6 agosto 1958 per installazione di impianto per il trattamento del latte da realizzarsi sul secondo corpo di fabbrica.



- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n. 188/61 prot. 11862 rilasciata a [redacted] in data del 30 settembre 1961 per apertura di una vetrina;



- Denuncia d'Inizio Attività Edilizia prot. 27741 del 29 luglio 2004 presentata dal sig. [redacted] in qualità di amministratore degli immobili di proprietà degli eredi di [redacted], inerente manutenzione straordinaria e adeguamento igienico sanitario nel quale viene rappresentato lo stato di fatto e di progetto e per il quale si deve precisare hanno avuto presumibilmente inizio gli inerenti lavori, ma che tuttavia sono stati sospesi.

Ai fini della verifica della conformità urbanistica, premesso lo stato di conservazione degli annessi posti a sud e delle opere parzialmente iniziate sul fabbricato fronte strada, si deve rilevare la sostanziale conformità degli immobili alle autorizzazioni/concessioni/permessi rilasciati dal comune; le disposizioni planivolumetriche rispecchiano quanto previsto nell'ultimo progetto presentato e richiamato precedentemente, salvo le parziali opere previste e solo in parte iniziate; in considerazione che sono trascorsi i tempi richiesti dalla normativa edilizia per il completamento delle opere previste nel progetto del 2004, e che pertanto il relativo progetto di manutenzione

straordinaria è da ritenersi decaduto, si ritiene che ai fini della completa conformità urbanistica si dovrà prevedere la presentazione di un nuovo progetto per il completamento delle opere richiamate nella DIA del 2004 o quanto meno un identificazione dell'attuale stato di fatto per il quale si quantifica un minimo di €. 2.500,00 per prestazioni tecniche oltre oneri fiscali ed eventuale sanzione che il comune riterrà opportuno applicare.

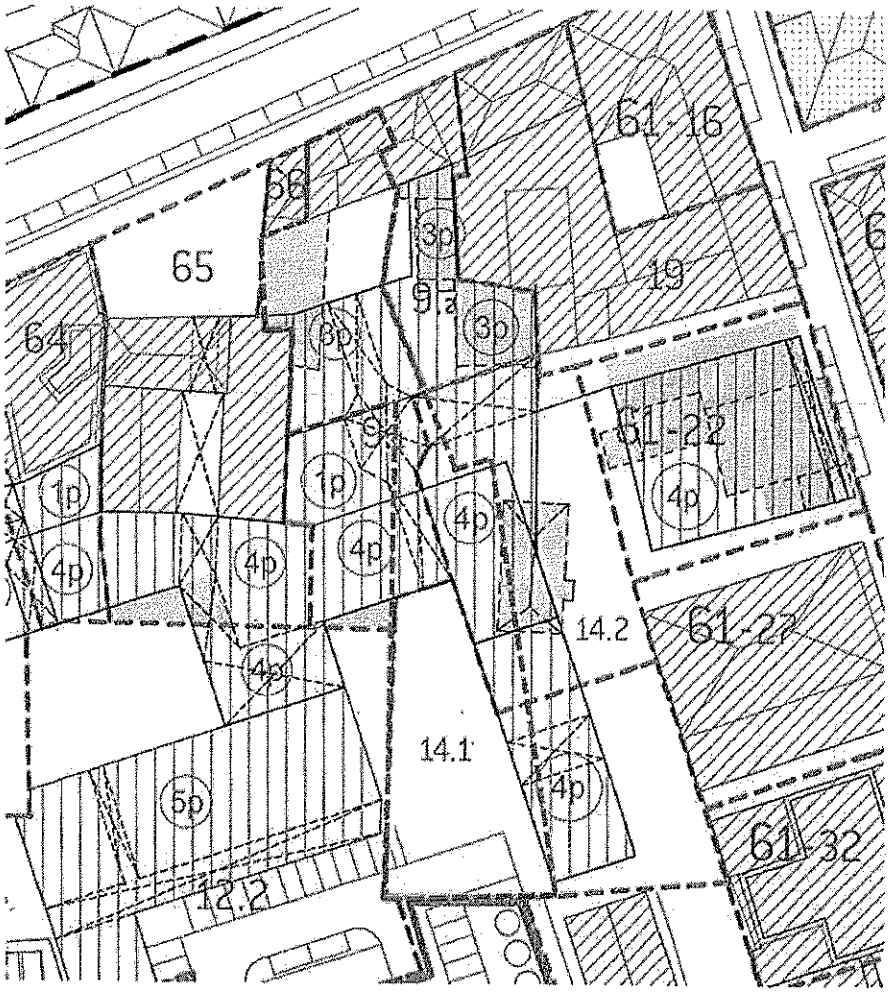
Come già esposto in perizia, si precisa che l'intera proprietà rientra in un ambito di Piano Particolareggiato (P.P.) per il centro storico di Montebelluna, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 122 in data del 19 dicembre 2006; la proprietà, per quanto concerne i fabbricati sul fronte strada (sia quelli negoziali/residenziali che accessori posti più a sud) fanno parte del contesto di opere rientranti nell'ambito del Comparto UMI (unità minima di intervento) 9.1 previsto dal P.P. mentre l'area scoperta di cui il mappale 246 risulta inserita quasi completamente nel Comparto UMI 14.1 e 14.2.

Nelle previsioni del Piano Particolareggiato, si rileva come la potenzialità edificatorio è stata definita come segue:

UMI	Volume Confermato	Volume Demolito	Nuovo Volume	Volume Totale
9.1	900	1200	4940	5840
14.1			3045	3045
14.2		1320	4710	4710

Si rileva nel merito che all'interno del comparto 9.1, la volumetria effettiva esistente sul fronte strada è rilevata in mc. 1178 e non 900 come indicato

nel P.P. con un maggior consistenza di ulteriori mc. 278, ai quali vanno aggiunti altresì circa mc. 721 dei portici ad uso pubblico che portano ad una volumetria complessiva, nell'ambito del Comparto richiamato, a mc. 6839. Di tale volumetria, in funzione delle quote delle varie proprietà poste all'interno del comparto 9.1 si può ritenere che **circa mc. 4138** (circa il 60,5%) sia attribuibile alla società [redacted].



Per quanto concerne la Volumetria relativa al comparto UMI 14.1 e 14.2, complessivamente indicata dal P.P. (Piano Particolareggiato) in mc. 7.755, in funzione delle quote di comproprietà dei partecipanti al comparto medesimo, è possibile attribuire alla società [redacted] la quota esclusiva di

circa **mc. 3.024.**

Nell'ambito dei due distinti contesti edificatori, si rileva la possibilità di realizzazione di nuovi interventi edilizi anche con progetti separati per i quali si dovranno forzatamente considerare i diversi interessi privati (diverse comproprietà che dovranno trovare un accordo per un intervento all'unisono) e la morfologia delle aree di intervento, con tutti i vincoli derivanti dal contesto dell'edificabilità preesistente nel contesto urbano della zona circostante (pur considerando le varie servitù costituite appositamente per dare concretezza a possibili interventi edificatori nei comparti richiamati).

Conformità catastale

Relativamente all'aspetto catastale si rileva che lo stato dei luoghi rappresenta una realtà completamente difforme alla rappresentazione castale risalente a planimetrie delle unità immobiliari datate 26 dicembre 1939 che non hanno avuto adeguamento e aggiornamento nel tempo, sia in ambito di frazionamenti planimetrici per successive alienazioni, sia per la presenza di strutture ed ampliamenti, mai censiti.

L'intera proprietà rappresentata dai fabbricati e dalle unità di cui le particelle 382 e 383 necessitano di una completa revisione ed aggiornamento compresa l'unità immobiliare di cui il mappale 243 del catasto urbano che di fatto ricade all'interno della particella 382 e che dovrà essere ricondotta a tale particella.

Si individuano costi di circa €. 2.500,00 per spese tecniche oltre oneri fiscali oltre gli oneri catastali ed eventuali sanzioni che verranno impartite

dall'Ente competente.

Intestazione e Provenienza dei beni

Le unità sopra descritte sono in proprietà alla società "[redacted]", per la quota di circa 8.556/8.568 (salvo più approfondita verifica dei vari passaggi di proprietà da parte del notaio delegato alla vendita) in forza dei seguenti titoli:

- Atto notaio Talice Paolo di Treviso rep. 55498/12222 del 28/05/2003 acquisto quota di 5984/8568;
- Atto notaio Talice Paolo di Treviso rep. 55603/12279 del 10/06/2003 acquisto quota di 1632/8568;
- Atto notaio Talice Paolo di Treviso rep. 75022/25394 del 17/11/2010 acquisto quota di 476/8568
- atto notaio Talice Paolo di Treviso rep. 75022/25394 del 17/11/2010 acquisto quota di 28/8568
- atto notaio Talice Paolo di Treviso rep. 76010/26085 del 31/03/2011 acquisto quota di 261/8568
- atto notaio Talice Paolo di Treviso rep. 76018/26089 del 01/04/2011 acquisto quota di 63/8568
- atto notaio Talice Paolo di Treviso rep. 76093/26115 del 08/04/2011 acquisto quota di 28/8568
- atto notaio Talice Paolo di Treviso rep. 76142/26139 del 14/04/2011 acquisto quota di 84/8568

Stato di occupazione

Gli immobili sono attualmente allo stato di abbandono ed in precarie

condizioni e pertanto nella disponibilità del fallimento.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE n. 44998/10577 del 10/10/2005**: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo atto notaio Marchio Andrea di Montebelluna rep. 27020/11953 del 5/10/2005 per l'importo complessivo di €. 1.900.000,00 a favore del CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA a carico dei mappali 382 sub. 3, mappale 382 sub. 5 , mappale 383 sub. 1, mappale 807 e mappale 246 dai quali hanno origine i beni di cui il presente lotto, il tutto per la quota di 448/504;
- **TRASCRIZIONE n. 28328/19359 del 25/09/2013**: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Scrittura privata atto notaio Talice Paolo rep. 80665/29164 del 13/09/2013 servitù di accesso e transito a favore della proprietà [redacted] in riferimento a future opere da realizzarsi nel sottosuolo di proprietà di quest'ultima.
- **TRASCRIZIONE n. 28329/19360 del 25/09/2013**: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Scrittura privata atto notaio Talice Paolo rep. 80665/29164 del 13/09/2013 servitù di distanza dai confini a favore e contro la proprietà [redacted]
- **TRASCRIZIONE n. 28330/19361 del 25/09/2013**: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Scrittura privata atto notaio Talice Paolo rep. 80665/29164 del 13/09/2013 servitù di veduta e mantenimento cornice

di gronda a favore di terze proprietà e a carico proprietà [redacted]

- **TRASCRIZIONE n. 28331/19362 del 25/09/2013:** Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Scrittura privata atto notaio Talice Paolo rep. 80665/29164 del 13/09/2013 servitù di passaggio condotte e sotto servizi a favore della proprietà [redacted] e a carico di terze proprietà;
- **TRASCRIZIONE n. 14311/10040 del 02/05/2017**: Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso rep. 31/2017 del 13/03/2017.

LOTTO 2 – IMMOBILI a Crocetta del Montello

Identificazione catastale dei beni

Si individua con il presente lotto, il compendio immobiliare costituito da un complesso di fabbricati, situati nel Comune di Crocetta del Montello (TV), catastalmente individuabile come segue:

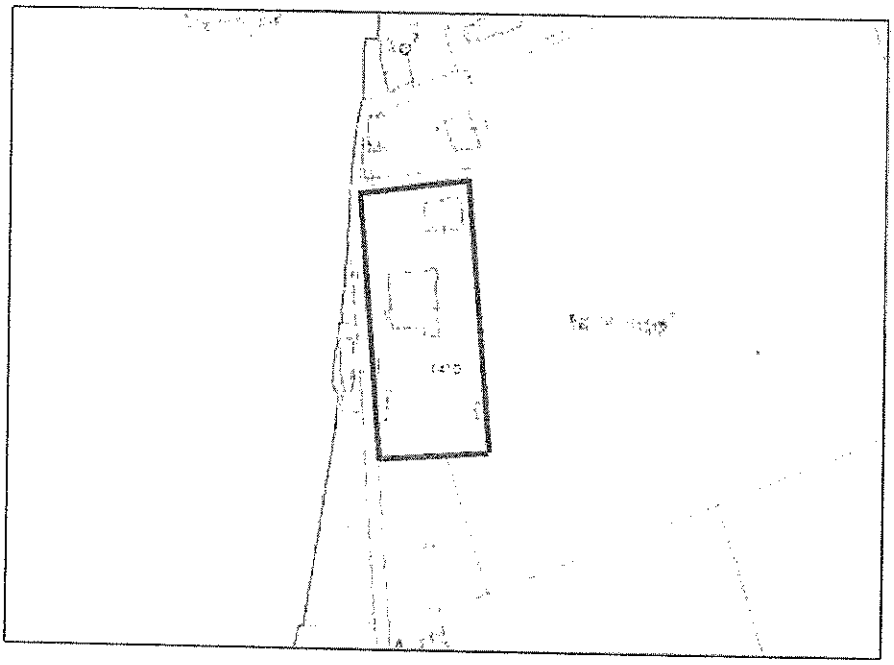
Catasto Fabbricati – Sezione A – Foglio 5

- **Mn. 1410 sub. 2** – Cat. D/1 – Rendita €. 1.603,00
- **Mn. 1410 sub. 3** – Cat. A/2, classe 1, vani 12 – Rendita €. 991,60
- **Mn. 1410 sub. 4** – Cat. C/6, classe 2, mq. 29 – Rendita €. 59,61

È compreso nel compendio l'area scoperta pertinenziale identificata con il mappale 1410 sub. 1 (bene comune non censibile ai sub. 2-3-4),

I beni risultano catastalmente intestati per la piena proprietà alla società [redacted]

Confini: a nord con mappale 277 e 19, a est con mappale 19, a sud con mappale 19 e 276 e a ovest con la Via Erizzo

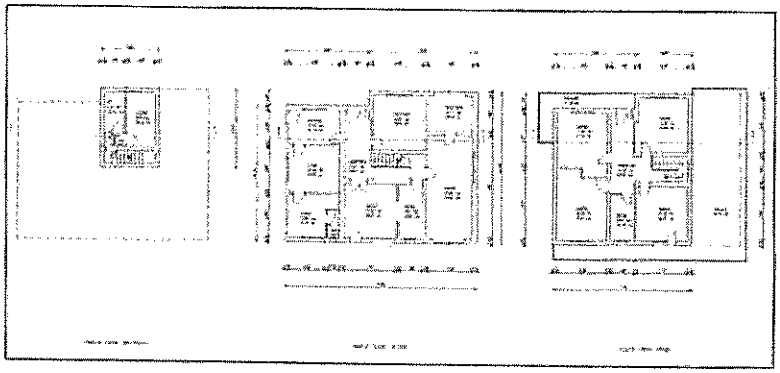


Descrizione dei beni

Trattasi di un compendio immobiliare composto da vari corpi di fabbrica di cui uno a destinazione residenziale ed i restanti costituenti un opificio destinato in passato ad acquedotto (parte del Ex Consorzio Acquedotto Montello), attualmente in stato di abbandono, il tutto situato nel comune di Crocetta del Montello, lungo la Via Erizzo a qualche centinaio di metri dal centro comunale, in un contesto urbano di tipo centrale.

Trattasi nello specifico di un'abitazione disposta su due piani fuori terra ed una porzione di interrato che comprende, come desumibile dai progetti allegati al PIRUEA di cui si parlerà in seguito, al piano terra un ingresso attraverso il quale ci si collega ad uno studio (a sua volta collegato con un altro studio ed un w.c.) ed un disimpegno, quest'ultimo di collegamento con il soggiorno, il vano scala, la cucina ed il garage (il garage è a sua volta collegato con un ripostiglio); al piano primo trovano collocazione 4 camere ed un bagno collegati da un disimpegno; seno presenti delle terrazze; al

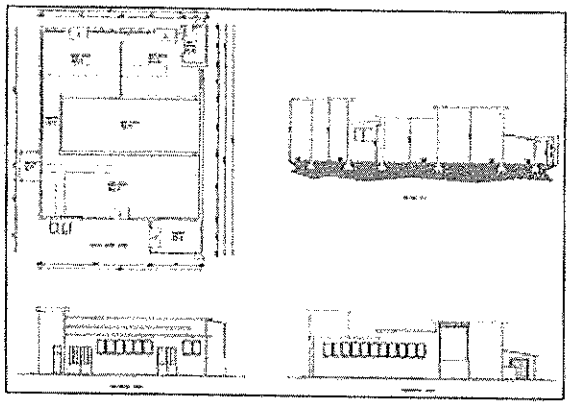
piano scantinato è presente la centrale termica e la cantina.



Estratto della Tavola 2a del PIRUEA

Il presente fabbricato è posto sul fronte nord/est della proprietà.

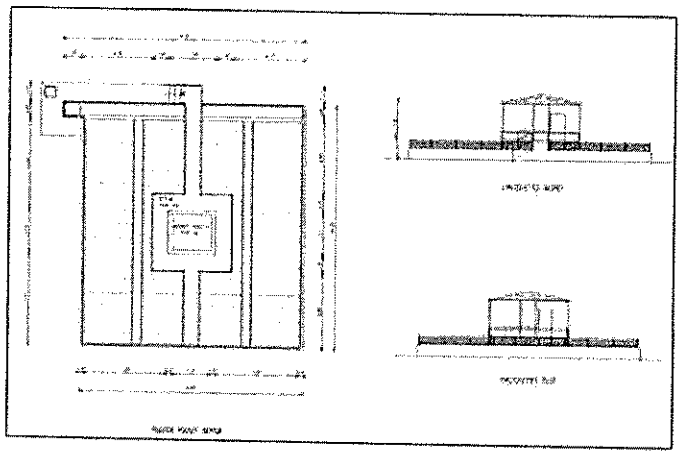
In posizione centrale rispetto al fabbricato residenziale, è presente la struttura destinata ad opificio, in origine avente funzione di acquedotto attualmente dismesso, che si compone un corpo di fabbrica ad un unico piano che comprende una Cabina elettrica, ...



Estratto della Tavola 2b del PIRUEA

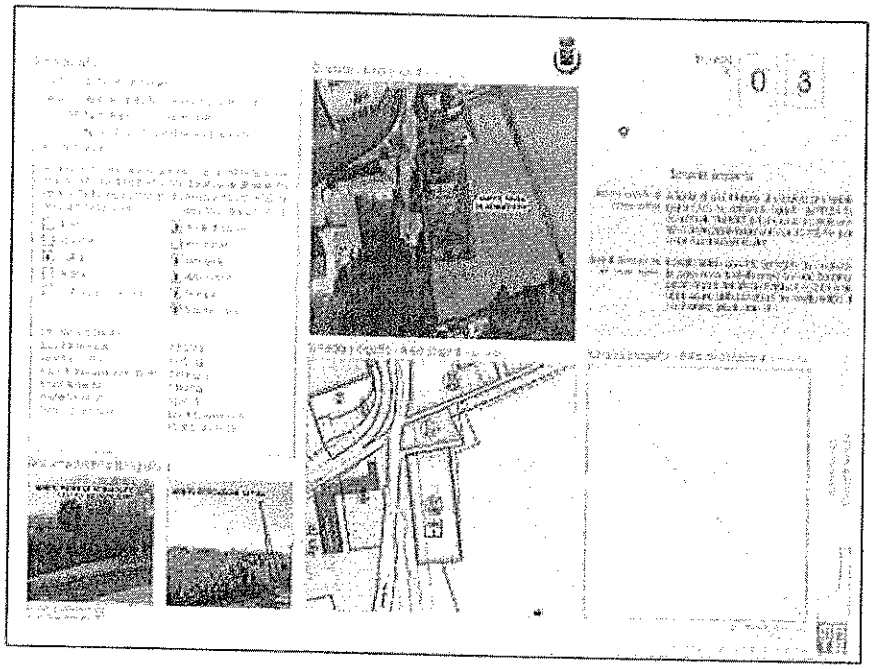
... un'ampia struttura destinata ad acquedotto (un tempo utilizzata per all'alloggiamento di impianti di carattere idraulico) e di alcuni ripostigli.

In posizione defilata sono presenti un ulteriore struttura composta da un'ampia vasca con tettoia centrale e due ulteriori piccoli fabbricati a destinazione Centrale Elettrica.



Estratto della Tavola 2c del PIRUEA

Si precisa che il complesso immobiliare originariamente rientrante nell'ambito di un intervento urbanistico identificato con il PIRUEA dell'area Ex Consorzio Acquedotto Montello (di cui la Convenzione stipulata in data del 27 giugno 2006 con atto notaio Marchio Andrea rep. 29354/13528), successivamente all'adozione del Piano degli Interventi ed in conseguenza alla mancata realizzazione delle opere private ed alcune opere pubbliche previste nel PIRUEA, è attualmente introdotto nella specifica Scheda 03...



...dei Crediti Edilizi, per il quale si individua una potenzialità edificatoria nel fondo in questione pari a mc. 3.288 (mc. 6.238 previsti dal PIRUEA, detratti mc. 2.950 oggetto di trasferimento su mappale 225) oltre a mc. 2.950 oggetto di credito edilizio il cui trasferimento dovrà essere convenzionato tramite accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale 11/2004.

Dati urbanistici ed edilizi

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crocetta del Montello in merito al fabbricato di cui il presente lotto, è stato possibile riscontare l'esistenza delle seguenti procedure:

- Convenzione per l'attuazione del P.I.R.U.E.A. dell'Area Ex Consorzio Acquedotto Montello, stipulata in data del 27 giugno 2006 con atto notaio Marchio Andrea rep. 29354/13528
- Permesso di Costruire P.E. 2005-131-00 del 14 dicembre 2006 rilasciato alla ditta [redacted] per i lavori di *"Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale Area "EX Acquedotto Motello" ai sensi art. 5 L.R. N. 23/99 _Urbanizzazione Ambito A e Sistemazione Ambiti B e C."*
- Denuncia d'Inizio Attività prot. 1899 del 23 febbraio 2007 presentata dalla ditta [redacted] per Ampliamento di accesso carraio sul canale Principale del Bosco

Si precisa che il PIRUEA è da ritenersi decaduto in considerazione del tempo trascorso e non risultando adempiuti gli obblighi contrattuali previsti all'art. 6.2 in merito alla consegna delle opere previste dalla convenzione

quale beneficio pubblico limitatamente agli ambiti B) e C) della convenzione e quelli indicati all'art. 11; dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Crocetta del Montello, si rileva che le opere previste sull'Ambito B) e C) della convenzione relative alla sistemazione di aree comunale, destinate a viabilità pedonale e verde per l'ambito B) e parcheggio pubblico Cimitero Crocetta per l'ambito C), sono state quantificate quale beneficio Pubblico rispettivamente in €. 37.718,27 ed €. 60.996,29; di tali opere sono state realizzate quelle dell'ambito C) per un importo riconosciuto di complessivi €. 67.100,19 che determinano pertanto un Beneficio Pubblico a credito del Comune di Crocetta del Montello, per un importo pari a **€.31.614,37.**

In merito all'attuale destinazione urbanistica, si precisa che sull'immobile oggetto del presente lotto con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 6 maggio 2016 è stato approvato il Piano degli Interventi (PI) che identifica la proprietà nell'ambito di una scheda 03 (che si allega alla presente) che individua in funzione del volume teorico previsto nel PIRUEA pari a **mc. 6.238,** a richiesta di trasferimento di parte di detta Volumetria, pari a mc. 2.950 in area di edificazione diffusa del PAT censita al foglio 12, mappale 225 (parte); la scheda di progetto, prevede la costituzione di un credito edilizio, a fronte della riduzione di volumetria richiamata, della medesima consistenza (mc. 2.950, pari a mq. 808 di superficie utile) che, annotato nel registro dei crediti edilizi, potrà essere trasferito previo accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 ed in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al relativo articolo delle NTO.

Conformità edilizia e catastale

Relativamente all'aspetto urbanistico si rileva che lo stato dei luoghi è da ritenersi sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle tavole 2a, 2b e 2c del PIRUEA relative allo stato di fatto dei luoghi e pertanto da ritenersi legittimate.

Per quanto attiene il catasto, non risulta segnalata la struttura posta a sud del fabbricato costituente l'ex acquedotto che fa parte integrande dell'unità immobiliare a destinazione Opificio e che si ritiene debba essere censita.

Si individua pertanto un costo complessivo di €. 2.000,00 per spese tecniche oltre oneri fiscali (oltre le spese vive derivanti da diritti catastali ed eventuali sanzioni) per l'inserimento in mappa al catasto terreni (procedura Pregeo) delle porzioni non introdotte e censimento al catasto fabbricati (procedura DOCFA).

Intestazione e Provenienza dei beni

Le unità sopra descritte sono in proprietà alla società "[redacted]", in forza dell'atto di Compravendita a rogito del Stiz Ada di Treviso rep. 81840/20570 del 15 dicembre 2004 trascritto a Treviso in data del 27 dicembre 2004 ai n.ri 55286/35574.

Stato di occupazione

Gli immobili sono attualmente in stato di abbandono e pertanto nella disponibilità del fallimento.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di

Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE n. 44999/10578 del 10/10/2005**: ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito atto notaio Marchio Andrea di Montebelluna rep. 27021/11954 del 05/10/2005 per l'importo complessivo di €. 4.180.000,00 a favore del CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA a carico del presente lotto;
- **TRASCRIZIONE n. 32986/19230 del 30/06/2006**: Convenzione edilizia atto notaio Marchio Andrea di Montebelluna rep. 29354/13528 del 27/06/2006 relativa al PIRUEA richiamato in precedenza;
- **TRASCRIZIONE n. 14311/10040 del 02/05/2017**: Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso rep. 31/2017 del 13/03/2017;

VALUTAZIONE

Le valutazioni esposte nella presente relazione peritale hanno tenuto in considerazione della differente caratteristica oggettiva dei beni considerati in funzione del contesto comunale di appartenenza e dei possibili obbiettivi di reddito derivanti dalle potenzialità di un inserimento sul mercato immobiliare degli stessi; l'esame analitico dell'intero compendio immobiliare si è particolarmente incentrato, sia sulla valutazione della reale consistenza, condizione statica ed attuali condizioni strutturali e conservative dei vari immobili, ma prevalentemente sui possibili interventi edilizi derivanti dagli ambiti edificatori previsti dal Piano Particolareggiato

per quanto attiene il contesto di Montebelluna (Lotto1) e l'ambito previsto per il compendio di Crocetta del Montello (lotto 2), applicando all'uopo le opportune unità di stima e determinando di fatto dei valori oltremodo prudenziali; altresì sono state eseguite approfondite ed appropriate indagini di mercato sugli specifici contesti edilizi e sull'appetibilità, nell'ambito delle distinte aree urbane, di nuovi carichi edilizi con particolare attenzione all'attuale situazione economica in cui versa il paese che determina una crisi del mercato immobiliare, al momento in uno stato di glaciazione con prospettive di ripresa datate nel tempo; in tale contesto sono stati raccolti i necessari elementi di stima, ulteriormente integrati in considerazione dell'attuale redditività dei beni e dei possibili futuri investimenti, in funzione delle caratteristiche dei medesimi.

Tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore di ogni singolo lotto considerato, si sono ottenuti dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo.

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il valore dei beni considerati, nel momento attuale, è così distribuito:

Lotto 1) <u>COMPLESSO EDILIZIO a Montebelluna</u>

Nel presente contesto si è tenuto conto della potenzialità edificatoria derivante dalla presenza del Piano Particolareggiato del centro storico di Montebelluna per il quale si deve ben ponderare la presenza dei

comproprietari partecipanti agli interventi previsti, la cui convergenza di interessi non sempre trova immediata realizzazione; lo sfruttamento della potenzialità edificatoria della proprietà in questione è pertanto subordinato al coinvolgimento, nell'interesse privato/comune, dei compartecipanti al P.P., per i quali, una mancata volontà di adesione/compartecipazione ai contenuti del P.P., determina un peso a carico dell'appetibilità dei beni (l'assenza di una eventuale partecipazione e/o acquisizione delle restanti quote con i conseguenti ulteriori carichi economici determina l'impossibilità di attuazione delle previsioni urbanistiche limitando in maniera estremamente sostanziale la piena libertà di azione di un possibile investitore); è inoltre importante considerare le consistenti opere che si dovranno realizzare al fine dello sfruttamento delle volumetrie, che dovranno tenere conto di parte delle preesistenze strutture da mantenere (vedasi fronte Corso Mazzini) e dei fabbricati limitrofi ai comparti (che per logica vengono interessati dalle possibili opere in un ambito di contiguità strutturale) e che porteranno all'immissione nel mercato immobiliare di un potenziale carico di ulteriori beni, in un contesto da ritenersi già saturo e di fatto stagnante, nonostante sia favorevole, l'ambito urbano centrale del centro storico di Montebelluna.

Nel presente caso, si rileva ulteriormente come nel tempo, la società [redacted] abbia intrapreso trattative per trovare una condivisione di interessi ed una procedura amministrativa, che potesse portare ad interventi mirati e quindi ad una soluzione commerciale che permettesse di rientrare

dell'investimento, aspetto questo che non ha avuto modo di concretizzarsi e che probabilmente porterà in futuro a difficoltà di un percorso unitario che possa permettere lo sviluppo delle volumetrie assentibili; problematica questa che trova lo scrivente a condividerla anche attualmente, sia per la particolare conformazione della propaggine costituente il lotto sia per i diversi e distinti ambiti in cui essa si trova collocata; mentre infatti la parte edificata prospicente il corso Mazzini è di fatto da ritenersi appetibile la restante area esterna produttiva di volumi previsti dal piano risulta difficilmente percorribile come studio di intervento in comune con le proprietà di terzi e sulla quale la valutazione è commisurata alla scarsissima appetibilità del bene.

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente è dell'avviso pertanto di ritenere che il valore di una possibile vendita dei beni allo stato attuale, anche nell'interesse e nella convenienza della procedura fallimentare, possa attestarsi in un valore complessivo di circa **€. 517.150,00** così distribuito:

- Negozi/Abitazione fronte Corso Mazzini

  Volume Esistente di circa mc. 817 x €/mc. 400,00 = €. 326.800,00

- Volumetria Residua P.P.

  Volume Potenziale di circa mc. 6.345 x €/mc. 30,00 = €. 190.350,00

  Totale €. 517.150,00

La valutazione del presente compendio, comprende il diritto di superficie sulla particella 236 dub. 41, la cui incidenza sul complessivo è da ritenersi nulla.

Lotto 2) COMPLESSO EDILIZIO a Crocetta del Montello

Anche in questo caso si prende atto della potenzialità edificatoria del lotto, in funzione delle previsioni urbanistiche derivanti dal Piano degli Interventi. Il terreno in questione pur presentando dei volumi preesistenti che in un interesse di nuovo sviluppo andranno demoliti, risulta avere una potenzialità edificatoria valutata in complessivi mc. 3288 oltre al credito edilizio di mc. 2950; alle valutazioni che si andranno ad esporre, si dovrà tenere conto altresì del credito vantato dal comune di Crocetta del Montello, in merito alle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione per l'attuazione del PIRUEA pari a €. 31.614,37; ulteriormente si dovrà tenere in considerazione delle difficoltà di trasferimento del credito edilizio per il quale si dovranno preventivare trattative a carattere privato/pubblico con l'amministrazione Comunale e con terze persone, al fine di concretizzare il miglio guadagno nell'interesse del fallimento.

Lo scrivente, considerato il contesto urbanistico dell'area di Crocetta del Montello e dell'appetibilità di un possibile investimento in un mercato immobiliare di non apprezzabile interesse, determina il più probabile valore di mercato del presente lotto come segue:

- Volume realizzabile mc. 3.288 x €./mc. 70,00 = €. 230.160,00
- Credito Edilizio mc. 2.950 x €./mc. 20,00 = €. 59.000,00

A detrarre

- Credito Pubblico derivante dal PIRUEA - €. 31.614,37
- Demolizione e bonifica Fabbricati esistenti circa - €. 45.000,00

TOTALE €. 212.546,63 approssimato a **€. 210.000,00**

In fede.

Treviso, 09 ottobre 2017

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello

ALLEGATI:

- *Allegato 1.1. Planimetrie Catastali* — *LOTTO 1*
- *Allegato 1.2 Rilievo stato di fatto* — *LOTTO 1*
- *Allegato 1.3 Schema Limite catastale con stato di Fatto* — *LOTTO 1*
- *Allegato 2.1. Planimetrie Catastali* — *LOTTO 2*
- *Allegato 2.2 Convenzione PIRUEA* — *LOTTO 2*
- *Allegato 2.3 Scheda Crediti Edilizi* — *LOTTO 2*

Scheda n. 0 3

Stato di fatto

LOCALIZZIONE: Crocetta del Montello

VIA: Erizzo (origine del credito), Boschieri (destinazione del credito)

CATASTALE: Fg. 5 - Mapp. 1410 (origine del credito)

Fg. 12 - Mapp 225 parte (destinazione del credito)

PROPRIETÀ: Leal Srl

RICHIESTA: trasferimento di parte della volumetria del PIRUEA "Ex Acquedotto Montello", pari a mc 2.950, in area di edificazione diffusa del PAT, censita al Fg. 12, mapp. 225 (parte), di superficie pari a circa 6.700 mq

STATO DI CONSERVAZIONE	URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI
[ ] Buono	[X] Strade di accesso
[ ] Mediocre	[ ] Rete fognaria
[X] Cattivo	[X] Rete idrica
[ ] Pessimo	[X] Rete elettrica
[ ] Costruzione non ultimata	[X] Rete gas
	[X] Rete telefonica

DATI URBANISTICI PIRUEA	
Superficie territoriale	4.285 mq
Superficie fondiaria	3.070 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,40 mq/mq
Superficie utile (Su)	1.714 mq
Volume teorico (V)	6.238 mc
Destinazioni ammesse	94% di Su (residenziale)
	6% di Su (direzionale)

Documentazione fotografica

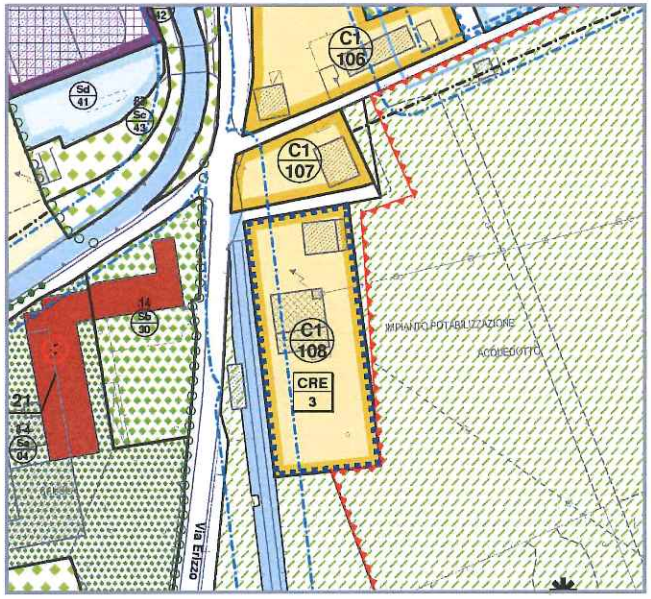
Ortofoto - Area origine scala 1:2 000

Scheda progetto

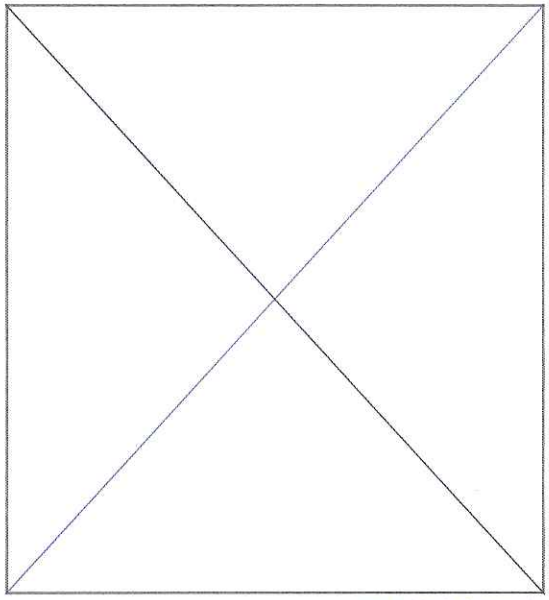
Volume oggetto di credito edilizio: A fronte di una riduzione di cubatura ammissibile pari a 2.950 mc nell'ambito oggetto del PIRUEA "Ex Acquedotto Montello", è riconosciuto un credito edilizio a destinazione residenziale pari a 2.950 mc (pari a 808 mq di superficie utile).

Area di destinazione del credito edilizio: Il credito edilizio, annotato nel registro dei crediti edilizi, potrà essere trasferito previo accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 ed in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al relativo articolo delle NTO.

Scheda progetto - Area origine scala 1:2 000



Scheda progetto - Area destinazione scala 1:2 000



Schede D
Crediti edilizi

Schede D. CREDITI EDILIZI
Piano degli Interventi (PI)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin

Approvazione con D.C.C. n. 24 del 06/05/2016

MATE engineering