

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 213/2015

[REDACTED]

VIA ENRICO FERMI, 9 VITTORIO VENETO

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANTONELLO FABBRO

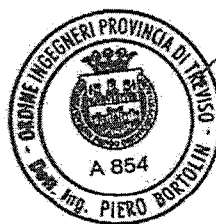
CURATORE: DOTT.SSA CRISTINA DALL'ANTONIA

PERIZIA DI STIMA
DI UN TERRENO EDIFICABILE

Motta di Livenza, li 08.03.2018

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Piero Bortolin", written over the right side of the professional seal.

INDICE

1	Premessa	3
2	Descrizione	3
3	Identificazione catastale.....	3
4	Confini	3
5	Proprietà e provenienza	4
6	Formalità pregiudizievoli.....	4
7	Servitù.....	4
8	Disponibilità.....	5
9	Destinazione urbanistica	5
10	Stima	6
11	Nota conclusiva.....	7
	Allegati.....	8

RELAZIONE

1 Premessa

La dott.ssa Cristina Dall'Antonia, in qualità di curatore della procedura in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin di Motta di Livenza, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare un terreno edificabile appreso all'attivo del fallimento. Compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si espongono le conclusioni alle quali si è giunti al termine dell'attività peritale.

2 Descrizione

Si tratta di un lotto di terreno incolto, esteso 1.642 mq circa, avente forma rettangolare, allungata, collocato al termine di Via Stefani Giovanni, in località Costa, all'interno del quadrante sud-ovest dell'incrocio tra Via Consiglio e la Strada Provinciale 422 (Via Carlo Forlanini nella toponomastica comunale). Il lotto è recintato soltanto lungo il confine sud-ovest ed è accessibile direttamente da Via Stefani Giovanni, alla termine della quale è presente una sbarra metallica ad apertura manuale.

3 Identificazione catastale

Il lotto è così riportato al Catasto Terreni: Comune di Vittorio Veneto, Foglio 52, Mappale 347, Seminativo arborato, Classe 3, Ha 0.16.42, Reddito Dominicale € 6,78, Reddito Agrario € 5,09.

4 Confini

Il lotto confina con Via Stefani Giovanni e con i Mappali 475, 651, 218, 346, 345 e 210, salvo altri e/o variati.

5 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che la piena proprietà del bene sopra descritto è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta mediante atto di compravendita del 21.10.2004, rep. n. 93824 del dott. Giuseppe Dall'Antonia, notaio in Vittorio Veneto, trascritto in data 19.11.2004 ai nn. 48781/31601.

6 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, alla data del 07.03.2018, risultano gravare sul bene le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta in data 22.03.2010 ai nn. 10055/2179 per la somma totale di € 225.000,00 di cui capitale € 150.000,00, durata anni 10, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01.03.2010 rep. n. 4846/2482 del dott. Sabby De Carlo, notaio in Vittorio Veneto, a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Orsago;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 19.11.2015 ai nn. 33849/5726, per la somma totale di € 60.000,00 di cui capitale € 42.251,73, derivante da decreto ingiuntivo in data 26.05.2015 rep. n. 2183 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- sentenza dichiarativa di fallimento in data 09.11.2015 rep. n. 215 del Tribunale di Treviso, ivi trascritta in data 09.08.2016 ai nn. 27333/18557 a favore della massa dei creditori del fallimento di [REDACTED]

7 Servitù

Nell'atto di provenienza del 21.10.2004 non si fa esplicito riferimento ad alcuna servitù ma lo stato dei luoghi sembra evidenziare una servitù di passaggio pedona-

le e carraio gravante lungo il confine sud-est del lotto, a favore dei Mappali 210, 345, 339 e 630.

8 Disponibilità

Il terreno è libero da persone ma non da cose: su di esso sono infatti presenti una baracca in lamiera uso cantiere e resti di materiali per l'edilizia di vario tipo.

9 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore vigente nel comune di Vittorio Veneto (Variante di Sintesi approvata con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2733 del 16.05.1995 e successive varianti) individua il lotto del fallimento in zona commerciale di tipo "D5.2" di cui all'art. 62, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione soggetta a Piano Urbanistico Attuativo che dovrà prevedere una serie di interventi volti al miglioramento della viabilità ed alla protezione dell'ambito residenziale di Via Fermi.

Sono ammesse attività commerciali all'ingrosso e centri commerciali al dettaglio; una quota pari al 30% della superficie utile può essere destinata ad uso residenziale o terziario; le attività insediabili dovranno derivare prioritariamente dal trasferimento di attività già esistenti nel territorio comunale.

Il Piano Urbanistico Attuativo interessa una superficie territoriale di 20.800 mq circa ed una superficie fondiaria di 15.230 mq circa, e prevede una edificabilità massima di 45.690 mc ed altri indici e parametri quali:

- parcheggio pubblico minimo 3.900 mq;
- viabilità minimo 1.680 mq;
- lotto minimo 1.000 mq;
- altezza massima 9,50 m;
- distanza minima dai confini di proprietà 5,00 m;

- distanza minima tra edifici 10,00 m o in aderenza;
- distanza dalle strade 10,00 m.

Il lotto è stato escluso dal perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati con deliberazione della Giunta Comunale n. 142 del 18.07.2017 ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) della L.R. n. 14/2017; pertanto si applicano le disposizioni di cui agli artt. 12 e 13 della legge medesima, nelle more della programmazione stabilita dalla Giunta Regionale del Veneto ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a) della L.R. n. 14/2017.

10 Stima

Il lotto, con i suoi 1.642 mq, rappresenta l'8% circa dell'area di 20.800 mq compresa in zona "D5.2" e come tale soggetta a Piano Urbanistico Attuativo. Tale area appartiene a numerosi proprietari che, per poterla sfruttare secondo le previsioni della normativa urbanistica comunale, dovranno trovare un accordo per poter presentare il Piano Attuativo summenzionato.

Tenuto conto delle notizie ricevute da tecnici e da altri soggetti che operano sul mercato immobiliare di Vittorio Veneto, dell'impossibilità di sfruttare autonomamente la potenzialità edificatoria del lotto e dell'incertezza della normativa urbanistica lo si stima come segue:

$$V = 1.642 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 41.050,00$$

A tale importo si applica una riduzione in via forfetaria del 20% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede fallimentare e dell'assenza di garanzia per vizi, come segue:

$$V_{VF} = \text{€ } 41.050,00 \times (1 - 0,20) = \text{€ } 32.840,00$$

cifra che, arrotondata a € 33.000,00, si assume quale valore di vendita forzata del bene, nello stato in cui si trova, stante l'attuale situazione economica.

11 Nota conclusiva

Ritenendo di aver risposto alle richieste del curatore, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 08.03.2018

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Piero Bortolin", written over the right side of the professional seal.

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa
- 2) Ortofoto
- 3) Visura catastale
- 4) Zonizzazione del Piano Regolatore
- 5) Norme Tecniche di Attuazione
- 6) Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Documentazione fotografica





Città di Vittorio Veneto

Medaglia d'Oro al V.M.

Piazza del Popolo, 14 - 31029 Vittorio Veneto TV - CF e PI 00486620263 - Centralino 0438 5691 - Fax 0438 569209
www.vittorioveneto.gov.it - pec.comune.vittorioveneto.tv@pecveneto.it



6

Servizio Gestione del Territorio
Pianificazione Territoriale

(13 CDU9 rev. 12/2016)

cdv-2018-021

Codice Pratica n° 5812/2018 del 07/02/2018

Prot. Nr. 7585

Data 21.02.18

Diritti di segreteria riscossi
Euro 0,52



l'incaricato

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Visti gli atti d'Ufficio

CERTIFICA

che i sottoelencati terreni, come individuati nella planimetria allegata alla domanda, sono così classificati dal P.R.G. vigente - Variante di Sintesi approvata con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2733 del 16.5.1995 - e successive modificazioni:

foglio 52 mappale 347 .

- zona di tipo D5.2 "Zone commerciali" di cui all'art.62 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, la cui attuazione è subordinata alla redazione i Piano Urbanistico Attuativo:

2. Area lungo via Forlanini in prossimità Ospedale Civile.

Si tratta di un area posta lungo via Forlanini in prossimità dell'Ospedale Civile. L'area non è completamente libera, ma è in parte occupata da edifici e attività esistenti. L'area è collegata da una buona struttura viaria, resa efficiente dai tratti di strada realizzati nel tempo. E' obbligatorio ricorrere al Piano Urbanistico Attuativo. Tale PUA dovrà prevedere:

- La ristrutturazione dell'accesso viabilistico alla S.S. 422 dell'Alpago;

- Le attività insediabili nella zona D5 dovranno derivare prioritariamente dal trasferimento di attività già esistenti nel territorio comunale.

- Occorre realizzare un idoneo accesso, in particolare per la svolta in direzione nord e pertanto è necessario prestare particolare attenzione alla progettazione di questo punto indirizzando eventualmente il traffico verso la rotonda

- Lungo via Fermi va prevista una fascia a verde alberato della profondità minima di 4 mt a protezione dell'ambito residenziale

Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- destinazioni d'uso ammesse: attività commerciali all'ingrosso, centri commerciali al dettaglio. Una quota pari al 30% della superficie utile può

essere destinata a residenza o attività direzionali;

- Superficie Territoriale: mq. 20.800 circa
- Superficie Fondiaria: mq. 15.230
- edificabilità totale massima: mc. 45.690
- parcheggio pubblico: minimo 3.900 mq
- viabilità: minimo 1.680 mq
- lotto minimo: mq. 1000
- altezza massima: ml. 9,50
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00
- distanza minima tra gli edifici: ml. 10,00 o in aderenza
- distanza dalle strade: ml. 10,00

Si applicano le disposizioni di cui artt.12 e 13 della L.R. 14/2017 nelle more della programmazione stabilita dalla G.R. Veneto ai sensi dell' 4, comma 2, lett. a) della medesima legge.

Si rilascia la presente in carta resa legale, su richiesta di VISENTINI ASSOCIATI presentata in data 07/02/2018 con protocollo 5812, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.


Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Cristina Scalet

Dirigente del Servizio:	arch. Antoniazzi Wanda
Responsabile Procedimento:	arch. Maria Cristina Scalet - tel. 0438 569501 - fax 0438 569295 - mscalet@comune.vittorio-veneto.tv.it
Responsabile Istruttoria:	geom. Mauro Casagrande - tel.0438 569503 - fax 0438 569295 - mcasagrande@comune.vittorio-veneto.tv.it