

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO
SEZIONE DEI FALLIMENTI

FALLIMENTO N. 49/2009
DI [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI



Ezio Zandomeneghi MCIQB MRICS -- Architecture & Valuation
Viale Nino Bixio, 69 - 31100 Treviso - Italy E-Mail: studiozandomeneghi@libero.it Tel. + 39 (0) 422-410945



TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

SEZIONE DEI FALLIMENTI

FALLIMENTO N. 49/2009 DI [REDACTED]

"

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA CATERINA PASSARELLI

CURATORE FALLIMENTARE DOTT.SSA PAOLA STRAZZER

-----O-----

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE DI VENEZIA - MARGHERA
VICOLO CA' EMILIANI.

-----O-----

Il sottoscritto Geom. Ezio Zandomeneghi MCIOB MRICS, con studio tecnico in Treviso, Viale Nino Bixio n. 69, perito estimatore incaricato di valutare i beni immobili di proprietà della ditta in epigrafe, dopo aver visionato i beni, effettuato i necessari accertamenti e verificato l'andamento di mercato nel Comune in cui essi sono ubicati, la provenienza e l'esistenza o meno di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad evasione dell'incarico ricevuto rilascia la seguente relazione

PERIZIA DI STIMA

DESCRIZIONE CATASTALE

Agenzia del Territorio di Venezia - Comune di Venezia
sezione di Chirignano

Catasto Terreni - Foglio 12

- Particella 1702, Prato classe U, Sup. ha 0.01.05,



EZIO ZANDOMENEGHI MCIOB MRICS

ARCHITECTURE & VALUATION

Viale Nino Bixio, 69
31100 TREVISO - ITALY

E-Mail: studiozandomeneghi@libero.it
Tel. +39 (0)422410945
Mobile +39 335533249

Reddito dominicale Euro 0,81, Reddito Agrario Euro 0,33.

- Particella 1703, Prato classe U, Sup. ha 0.14.05, Reddito dominicale Euro 10,86, Reddito Agrario Euro 4,35.

CONFINI

La proprietà confina a nord.est con canale demaniale, a sud-est con mappali 57, 173 e 1722, a sud con il mappale 306 e ad ovest con il mappale 1686.

Salvo altri o diversi.

PROVENIENZA

La proprietà è pervenuta per compravendita in data 19.12.1980, da parte della [REDACTED] e successivi fusione con cambio di denominazione [REDACTED] conferimento in società [REDACTED], cambio di denominazione in [REDACTED].
Catastralmente non risulta effettuata la variazione con la nuova intestazione (certificato catastale allegato 1).

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno di complessivi mq 1.510 in Venezia, località Marghera (evidenziato con colore giallo nell'estratto di mappa allegato 2 e cerchio rosso nella foto aerea allegato 3).
L'accesso a tale area può avvenire esclusivamente con

L'attraversamento di altra proprietà sulla quale non risultano evidenti tracce di servitù.

Come si può evincere dalla documentazione fotografica allegato 4 il bene risulta in completo stato di abbandono

LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

L'immobile risulta urbanisticamente in regola.

PREVISIONE DI P.R.G.

L'area è classificata "P.I.P. piano insediamenti produttivi" ed è ricompresa in ampio comparto (estratto di PRG allegato 5).

Nonostante la suindicata classificazione non è possibile alcuna edificazione in quanto ricadente in fascia di rispetto di elettrodotto (estratto allegato 6).

ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO

L'immobile risulta libero.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Non sono emerse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione della Sentenza di Fallimento.

CRITERI E VALORI DI STIMA

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per

calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato) e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

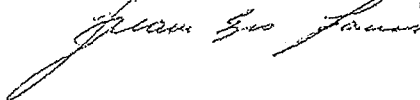
Per quanto sopra detto, considerata l'infelice ubicazione del bene, la mancanza di accesso, l'inedificabilità di fatto per i vincoli esistenti e la piccola superficie, l'attuale difficile situazione del mercato immobiliare di beni quali quello oggetto di stima ed ogni altro influente elemento, lo scrivente lo stima come segue:

- Superficie mq 1.510 x € 10 a mq
Valore di stima arrotondato € 15.000,00
(Diconsi Euro quindicimila/00).

Treviso, 26.02.2011

Il Perito

Geom. Ezio Zandomeni



FALLIMENTO N. 49/2009 DI [REDACTED]
CERTIFICATO CATASTALE ALLEGATO I.

Data: 25/09/2009 - Ora: 11.22.55
Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2009
 Visura n.: 591445 Pag. 1 Segue

Dati della richiesta
 Comune di VENEZIA (Codice: L756F)
 Sezione di CHIRIGNAGO (Provincia di VENEZIA)
 Foglio: 12 Particella: 1703

Catasto Terreni
 INTESTATO

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/1

Situazione dell'immobile dal 24/11/1995

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agario		
12	1703			PRATO V	14 05	438 C/S		Euro 10,86 L. 21.019	Euro 4,35 L. 8.530	FRAZIONAMENTO del 24/11/1995 n. 1712-1/1995 in atti dal 12/12/1995	
Nota		Particella		16294							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 - foglio 12 particella 56
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - foglio 12 particella 1702

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione n. 1327 - (2005 in atti dal 20/01/2005 Repertorio n. 594 Rogante: MAGRI ANTONIO Sede: SAN COLOMBANO AL LAMBRO CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Situazione degli intestati dal 16/10/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 21/12/2004

DATI DERIVANTI DA
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/1998 Volunta n. 5148 - 1/1998 in atti dal 25/02/2005 (protocollo n. 33023) Repertorio n. 523-42 Rogante: CESARE PELOSO Sede: VENEZIA Registrazione: UR Sede: VERONA n. 533 del 12/10/1998 ATTO DI FUSIONE

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - CND/CLC



Data: 25/09/2009 - Ora: 11.21.47
 Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2009
 Visura n.: 390658 Pag. 1
 Segue

Dati della richiesta
 Comune di VENEZIA (Codice: L756F)
 Sezione di CHIRIGNAGO (Provincia di VENEZIA)
 Foglio: 12 Particella: 1702
[REDACTED]
 INTESTATO
[REDACTED]
 (1) Proprietà per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 24/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub. Poz.	Quantità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito		
1	12	1702	-	PRAIO U	01 05	A-28; C-38	Dominante Euro 0,81 L. 1.571	Accanto Euro 0,33 L. 630	FRACAZIONAMENTO del 24/11/1995 n. 1712 - 1/1995 in atto del 12/12/1995

Nota: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 - foglio 12 particella 56
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - foglio 12 particella 1703

Situazione degli intestati dal 21/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 16/10/1998

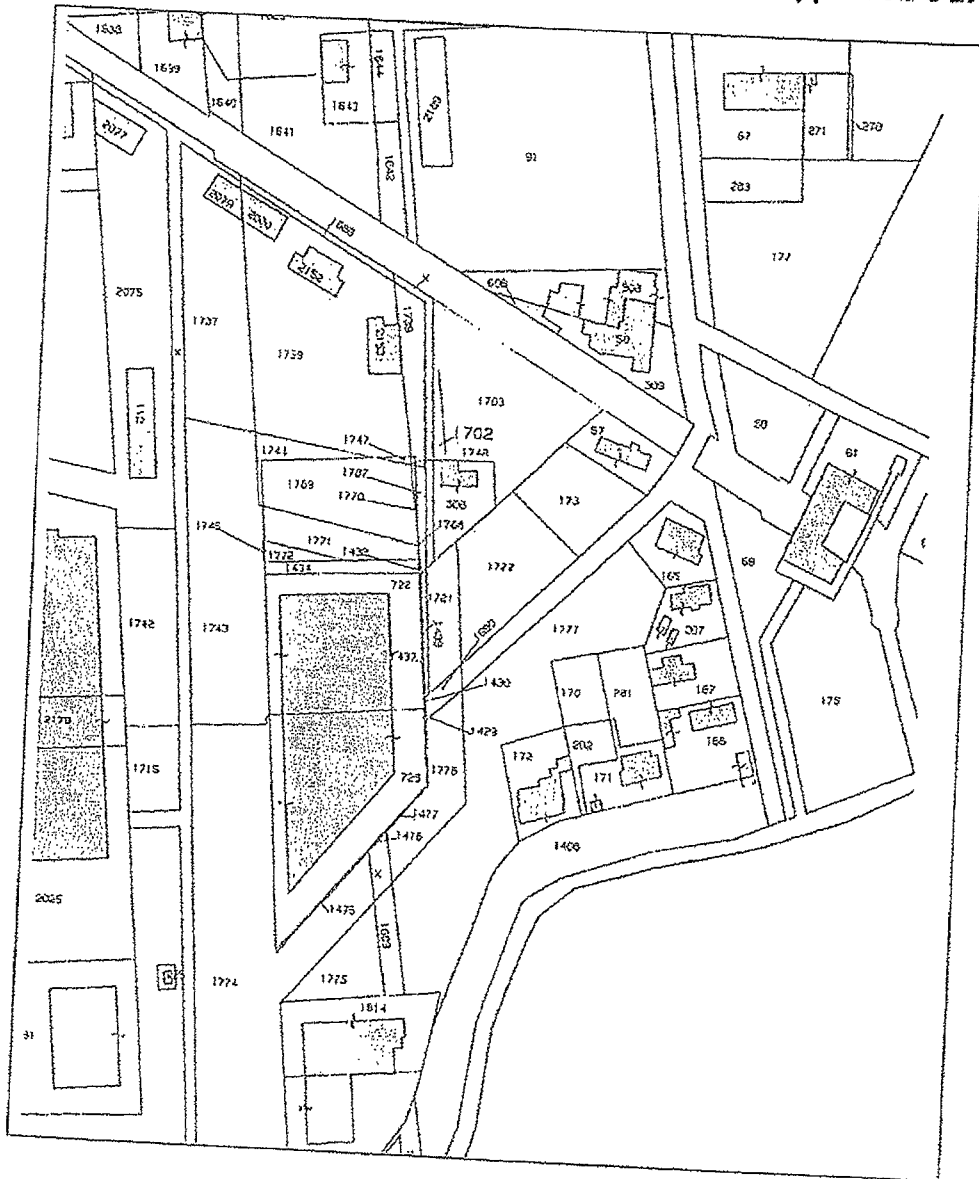
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1



FALLIMENTO N. 49/2009 DI [REDACTED]

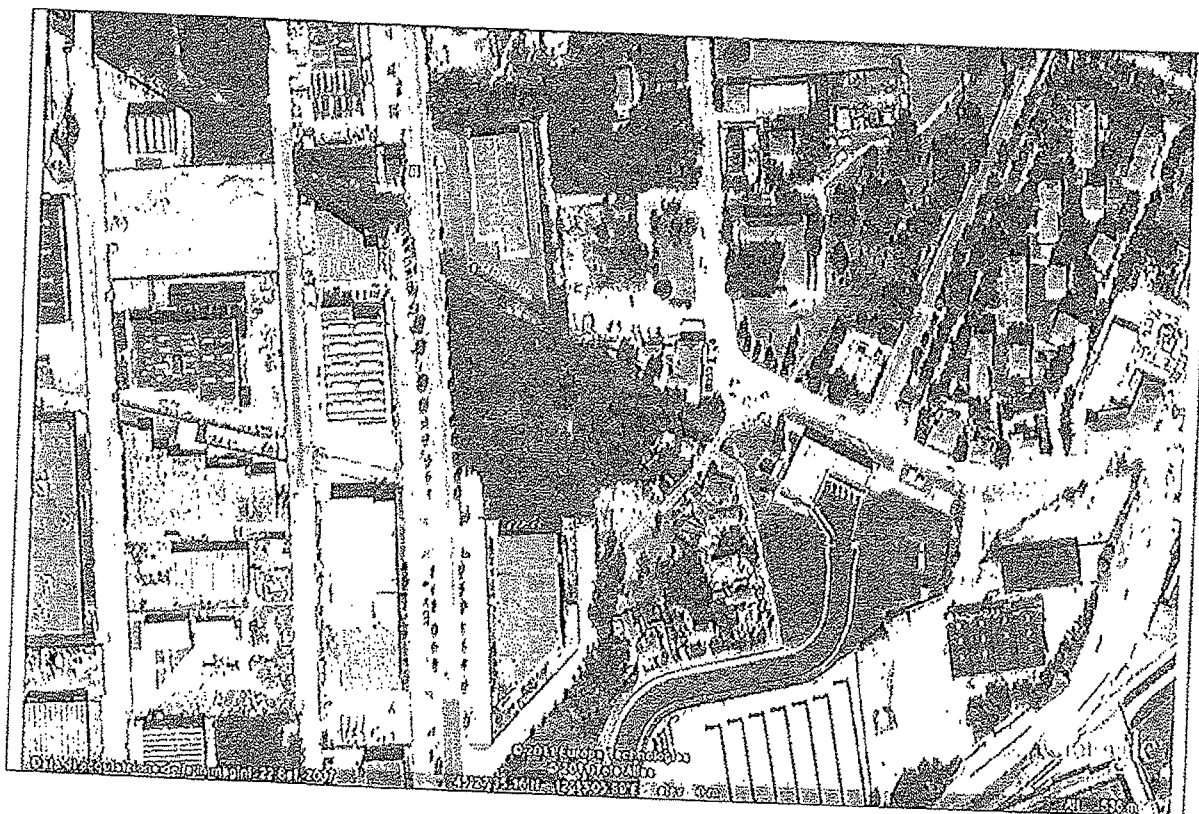
ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO 2

Comune di Venezia – Sezione Chirignago – Foglio 12 – Mapp. 1702 e 1703



FALLIMENTO N. 49/2009 DI [REDACTED]

IMMAGINE SATELLITARE ALLEGATO 3



Ezio Zandomeneghi MCIOB MRICS – Architecture & Valuation
Viale Nino Bixio, 69 – 31100 Treviso – Italy E-Mail: studiozandomeneghi@libero.it Tel. + 39 (0) 422-410945



FALLIMENTO N. 49/2009 DI [REDACTED]
ESTRATTO MAPPA VINCOLI ALLEGATO 6

