

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento a carico della ditta:

[REDACTED]
R.f. N. 176/2013

Giudice delegato: dott. ALBERTO VALLE

Curatore della procedura: dott. BRUNO MESIRCA

RELAZIONE DI STIMA

dei beni mobili ed immobili di proprietà della ditta fallita

ubicati in BREDA DI PIAVE

A seguito dell'incarico ricevuto dal curatore della procedura dott. Bruno Mesirca, giusto atto di nomina, di valutare i beni immobili di proprietà della ditta [REDACTED] il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Via Dello Squero n.3, perito del Tribunale di Treviso, ha eseguito tutte le necessarie verifiche ed accertamenti degli immobili di proprietà della fallita.

Ha pertanto effettuato visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso Ufficio Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, richiedendo le mappe catastali della zona (mappe digitali) e richiedendo le planimetrie e le visure catastali dei beni.

Ha quindi successivamente effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità Immobiliare, visure delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Ha poi svolto complessi accertamenti presso il Municipio di Breda Di Piave

– Ufficio Tecnico con ricerche dei progetti e delle concessioni edilizie relative all'area in questione e verifica della destinazione urbanistica dell'area.

Ha inoltre effettuato ricerche degli atti di provenienza dei beni, accertandone l'intestazione in capo alla fallita.

Ha quindi effettuato la trascrizione della sentenza di fallimento sui beni appartenenti alla fallita.

Sulla base degli accertamenti e dei sopralluoghi svolti lo scrivente espone la seguente relazione.

DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso Ufficio Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, nonché svolte presso l'Ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità Immobiliare, sono risultati intestati alla ditta Sviluppo & Investimenti Srl in liquidazione i seguenti beni:

UFFICIO DEL TERRITORIO di TREVISO

per l'intero

Catasto Fabbricati

Comune di Breda Di Piave (Codice B128)

Sezione A - Foglio 8

Mappale 1022 Via Trento e Trieste P.T area urbana di mq. 607

Mappale 1023 Via Trento e Trieste P.T -1 categ. D/1 RC€ 19.786,00

Mappale 1026 Via Trento e Trieste P.T area urbana di mq. 70

Mappale 1023 sub.1 Via Trento e Trieste P.T -1 categ. A/3 cl.3 vani 4

RCE 258,23

Catasto Terreni

Foglio 8

Mappale 218	incolt prod.	cl.1	Ha: 0.26.42	RDE 0,81	RA€ 0,27
Mappale 1028	prato	cl.3	Ha: 0.08.00	RDE 2,07	RA€ 1,03
Mappale 1029	prato	cl.3	Ha: 0.00.86	RDE 0,22	RA€ 0,11
Mappale 1022	Ente Urbano		Ha 0.06.07		
Mappale 1023	Ente Urbano		Ha: 0.89.19		
Mappale 1026	Ente Urbano		Ha 0.00. 70		

PROVENIENZE

Gli immobili sono pervenuti alla soc. fallita per:
atto di compravendita 11.04.2007 rep. 100933 notaio ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
di Treviso, trascritto in data 07.05.2007 ai n. 21576 di Registro Generale e
n. 12223 di Registro Particolare.

CONFINI

Il compendio immobiliare, formante unico lotto ed attualmente identificato
in Catasto Terreni con i mappali 1023- 1026- 1029- 1028 – 1022 - 218 del
foglio 8 – Comune di Breda Di Piave confina, da nord in senso orario, con:
mappali 150, 327, 393, via Trento e Trieste, 214, 215, 216, fiume Musestre,
1027, 1024, 1025, 294, salvo altri e variati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di area edificabile ricadente nel centro abitato del Comune di Breda

Di Piave, in ottima posizione essendo situata su Via Trento e Trieste, di fronte alla chiesa ed al Municipio.

L'area è di estese dimensioni, su superficie complessiva di mq. 13.124 (superficie catastale).

L'area risulta libera.

Tutti gli edifici all'epoca in essere sono già stati demoliti.

L'attuazione dell'intervento immobiliare, da realizzarsi, deve avvenire tramite programma integrato di riqualificazione urbanistica ed edilizia P.I.R.U.E.A. per l'area definita "ex Tessitura Zangrando".

E' stata stipulata in data 21.03.2007 la convenzione di Programma integrato di riqualificazione urbanistica ed edilizia con il Comune di Breda Di Piave (atto 21.03.2007 rep. 100778, registrato a Treviso il 05.04.2007 al n. 4782, serie 1T Pubblici), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 29.09.2005.

Sono stati già rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n.54 del 11.07.2008 per realizzazione del parcheggio pubblico da eseguirsi in Via Trento e Trieste, su terreno censito in catasto: Comune di Breda Di Piave – foglio 8 – mappali 218,1028;
- Permesso di costruire n.55 del 1.07.2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (verde, parcheggi privati, aree di pertinenza dei fabbricati, marciapiedi, pista ciclabile, ecc.) da eseguirsi su Via Trento Trieste, su terreno censito i Catasto: Comune di Breda Di Piave – fog. 8, mapp. 218,1028,1026,1029,1023,1025,1022;
- Permesso di costruire n.56 del 11.07.2008 per la realizzazione di n.2 fabbricati a destinazione mista (residenziale, direzionale, commerciale) da

eseguirsi in Via Trento e Trieste, su terreno censito in Catasto: Comune di Breda Di Piave – fog. 8, mapp. 218, 1028, 1026, 1029, 1023, 1025, 1022

- Permesso di Costruire n.48 del 14.07.2009

Il permesso di costruire n.48 del 14.07.2009, con inizio lavori in data 17.10.2008 risulta decaduto.

Sarà necessario quindi ripresentare istanza in Comune per rilascio di nuovo permesso di costruire.

L'intervento che era previsto nei progetti prevedeva l'interessamento di un'area di mq. 12.702 circa.

La demolizione dei fabbricati in essere, prevista con il progetto, è già avvenuta.

Era quindi prevista la modifica di destinazione dei volumi industriali in volumi residenziali e commerciali; la realizzazione della viabilità e dei percorsi pedonali; la realizzazione dei parcheggi e la riqualificazione del verde anche con funzioni pubbliche.

L'intervento di cui al progetto approvato prevedeva sostanzialmente la realizzazione di due edifici con cubatura complessiva di mc. 19.350, oltre allo sviluppo di piano interrato, con n.11 unità ad uso commerciale, n.6 unità ad uso direzionale e n.40 unità abitative del tipo appartamenti.

Risultano eseguiti e depositati presso la P.A. i seguenti progetti:

- Progetto architettonico
- Progetto strutturale
- Progetto termoidraulico
- Progetto acustico
- Progetto illuminotecnico

- Progetto per la sicurezza del cantiere
- Progetto antincendio

Alcuni terreni risultano da cedere al Comune di Breda Di Piave.

Va infatti precisato che l'Amministrazione Comunale di Breda di Piave ha escusso, in forza delle polizze assicurative stipulate con ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ importo complessivo di € 765.994,43 a garanzia degli impegni alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nella Convenzione 21.03.2007 per la realizzazione del P.I.R.U.E.A. "ex tessitura Zangrando". La somma è sono attualmente a disposizione dell'Amministrazione Comunale e vincolate alla predetta realizzazione.

Gli importi escussi sono: € 463.829,28 per le opere pubbliche (parcheggio e marciapiede pista, da cedere al Comune, quale beneficio pubblico, compresa l'area); € 302.165,15 per opere di urbanizzazione (standard a parcheggio e verde, correlati al volume edificabile) per un totale € 765.994,43.

Gli obblighi sono quelli nascenti dalla Convenzione 21.03.2007, ivi compresi quelli inerenti alla cessione delle aree.

- Confini non materializzati in sito:

Va rilevato che in loco non si è rilevata la presenza di elementi separatori lungo il confine ovest della proprietà, dividente il mappale 1023, di proprietà della fallita, dai mappali 1024-1027 di proprietà di terzi, e quindi tra il mappale 1028, di proprietà della fallita, e il mappale 1027 di proprietà di terzi.

Convenzione

Convenzione 21.03.2007 di Programma integrato di riqualificazione urbanistica ed edilizia rep. 100778, registrato a Treviso il 05.04.2007 al n.

4782, serie 1T Pubblici, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 29.09.2005.

Si allega alla presente relazione l'atto integrale.

Dalla lettura della Convenzione – art.3 emerge l'impegno alla realizzazione, da parte della proprietà, delle opere di urbanizzazione (parcheggio e posta ciclabile, passerella, ecc.) così come riportate nelle tavole B.1, B.2.

Tali opere, indicate nella tavola B.2, verranno invece realizzate dall'Amministrazione Comunale, come sopra riferito.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 20 marzo 2014 è stata presentata Istanza al Comune di Breda Di Piave per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il Comune di Breda Di Piave in data 22.03.2014 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica che si unisce in originale alla presente perizia:

Si accerta che il terreno di cui alla Sezione Unica:

Comune di Breda di Piave

FG.8 mapp. 1022

Ricade interamente in zona vincolata a verde privato; è inoltre integralmente sottoposto a vincolo paesaggistico ex D.Lgs 42/2004; è infine parzialmente ricompreso all'interno del perimetro del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale" (P.I.U.R.E.A.) denominato "ex Tessitura Zangrando", per l'attuazione del quale è stato rilasciato permesso di costruire n. 55 del 11/07/2008;

FG.8 mapp. 218, 1028

Ricade interamente in zona vincolata ad area parcheggio; è inoltre integralmente sottoposto a vincolo paesaggistico ex D.Lgs 42/2004; è infine

totalmente ricompreso all'interno del perimetro del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale" (P.I.U.R.E.A.) denominato "ex Tessitura Zangrando", per l'attuazione del quale è stato rilasciato permesso di costruire n. 55 del 11/07/2008;

FG. 8 mapp. 1023

Ricade parzialmente in zona territoriale omogenea di tipo B e parzialmente in area vincolata a verde privato; è inoltre integralmente sottoposto a vincolo paesaggistico ex D.Lgs 42/2004; è infine totalmente ricompreso all'interno del perimetro del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale" (P.I.U.R.E.A.) denominato "ex Tessitura Zangrando", per l'attuazione del quale è stato rilasciato permesso di costruire n. 55 del 11/07/2008;

FG.8 mapp. 1026, 1029

Ricade interamente in area vincolata a verde privato; è inoltre integralmente sottoposto a vincolo paesaggistico ex D.Lgs 42/2004; è infine totalmente ricompreso all'interno del perimetro del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale" (P.I.U.R.E.A.) denominato "ex Tessitura Zangrando", per l'attuazione del quale è stato rilasciato permesso di costruire n. 55 del 11/07/2008.

La destinazione urbanistica dei mappali sopraindicati è ricavata sia dalla variante generale al P.R.G. Vigente – adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 03/04/2002 e approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 4227 del 22/12/2004 – sia dalle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 68 in data 29/09/2005, n. 22 in data 07/06/2006, n. 74 in data 20/12/2007 e dalla deliberazione di Giunta

comunale n. 67 in data 23/06/2008.

Gli immobili suddetti sono soggetti sia alla normativa specifica del P.I.U.R.E.A. sopracitato – per l'attuazione del quale è stata stipulata, con rep. n. 100778 del 21/03/2007 a rogito del notaio [REDACTED] di Treviso, apposita convenzione urbanistica tra la Ditta [REDACTED] ed il Comune di Breda di Piave – sia alle norme tecniche di attuazione del PRG vigente relative alle zone sopraindicate, che si allegano.

**

CARATTERIZZAZIONE DELL'AREA

Dalla documentazione fornita dal Curatore si è riscontrato il piano di caratterizzazione dell'area che si unisce con in allegato.

Tutti i risultati delle prove e l'integrazione del piano di caratterizzazione dell'area, nonché i risultati delle indagini idrogeologiche, redatte in apposito documento, si allegano all'opera.

SERVITU'

L'atto di provenienza rep. 100933 del 11.04.2007 non richiama particolari servitù

Incombenze ed impegni:

Necessiterà presentare la pratica catastale per demolizione degli edifici, con 3SPC di aggiornamento al catasto terreni e pratica di variazione delle schede catastali al Catasto Fabbricati.

Necessiterà redigere il frazionamento delle aree per i mappali da frazionare e da cedere al Comune, secondo quanto previsto all'art.7 della Convenzione

21.03.2007.

L'acquirente dovrà assumere tutti gli impegni previsti nella Convenzione suddetta.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto visionato all'atto del sopralluogo e per informazioni assunte dal Curatore, gli immobili risultano liberi.

Per quanto a conoscenza il Comune di Breda Di Piave sta procedendo all'immissione nel possesso delle aree sulle quali devono essere realizzate le opere di urbanizzazione citate in precedenza e di cui all'impegno nella Convenzione.

E' quindi in corso da parte dell'Amministrazione Comunale l'acquisizione delle aree ai sensi dell'art. 7 della convenzione.

Ogni più precisa informazione sul punto potrà essere fornita dal Curatore della procedura.

La corrispondenza che si allega – lettera prot. 11550/2013 del 18.10.2013 - attesta quanto in corso di esecuzione da parte del Comune di Breda di Piave.

L'acquisizione da parte del Comune riguarderebbe i seguenti mappali:

Catasto Terreni

Comune di Breda Di Piave

foglio 8

mappale n.218 per mq. 2642

mappale n.1028 per mq. 800

(per realizzazione del parcheggio pubblico e parte di marciapiede e pista ciclopedonale)

mappale 1029 per mq. 86

mappale 1026 per mq.70

mappale 1023 – porzione, per mq. 596.

(per realizzazione del marciapiede e della pista ciclopedonale)

Complessivamente l'acquisizione delle aree interessa complessivi mq. 4038, ai sensi dell'art. 7 della convenzione.

L'occupazione delle aree ai fini della realizzazione delle opere, riguarderebbe invece seguenti mappali:

Catasto Terreni

Comune di Breda Di Piave

foglio 8

mappale n.1023 – porzione, per mq. 3.434

(per realizzazione standards a parcheggio e verde, esclusi i parcheggi privati).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, della sua ampiezza, conformazione e potenzialità in termini edificatori, considerati gli oneri già versati al Comune, la specifica destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Breda di Piave, il contesto circondante il fondo, i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Breda di Piave.

Si sono quindi considerati i documenti già redatti dai professionisti, atti ad ottenere il rilascio del permesso di costruire (progetti, relazioni, ecc.),

l'intervento di demolizione degli edifici già avvenuto, la caratterizzazione del terreno già effettuata, gli impegni di realizzazione delle opere di urbanizzazione che deve eseguire ora il Comune di Breda di Piave in luogo della soc. ██████████

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Ai fini della determinazione del valore di stima si è poi tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

* terreno edificabile:

mc. 19.350 x € 85/mc € 1.644.750,00

(Diconsi Euro unmilionesecentoquarantaquattromilasettecentocinquanta/00)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 20.03.2014 ad effettuare visure di verifica ed aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta il 27.01.2010, registro generale n. 2895 – registro particolare n. 561, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] – CF: [REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

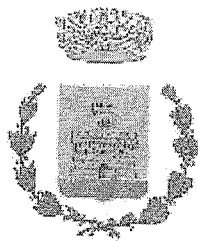
- atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa Dei Creditori del fallimento [REDACTED] trascrizione del 25.02.2014 - Reg. Generale n. 4866 e Registro Particolare n. 3663 Treviso, li 07/05/2014



ALLEGATI:

- Estratto di mappa – **Allegato n. 1**
- Visure catastali dei beni – **Allegato n. 2**
- Documentazione fotografica – **Allegato n. 3**
- Concessioni edilizie e Tavole progettuali dell'edificio, grafici – **Allegato 4**
- Atto di provenienza – **Allegato 5**
- Aggiornamenti visure Conservatoria – Ufficio territorio – **Allegato 6**
- Certificato di Destinazione Urbanistica - **Allegato 7**
- Documentazione inerente la caratterizzazione dell'area - **Allegato 8**
- Corrispondenza reperita presso la P.A. - **Allegato 9**
- Convenzione 21.03.2007 - **Allegato 10**

Uffici Comunali	0422/600153
telefax uff. segreteria	0422/600187
telefax uff. anagrafe	0422/600302
telefax uff. tecnico	0422/600772
polizia locale	0422/600214
telefax polizia locale	0422/607224
biblioteca	0422/600207



Comune di Breda di Piave

Provincia di Treviso

Via Trento e Trieste n. 26

31030 BREDA DI PIAVE

C.F. 80006200267 - P.IVA 00559560263

e-mail: protocollo@comunebreda.it

Prot. 1415/2014-3087
(da citare in caso di risposta)
via pec

Breda di Piave, lì 13/03/2014

Spettabile studio legale
GROSSO PEDOJA GRANZOTTO
Associazione tra professionisti
Via Indipendenza 5
31100 TREVISO (TV)

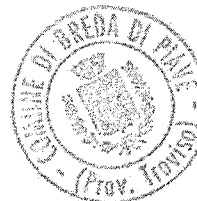
OGGETTO: Fallimento [REDACTED] in liquidazione / Comune di Breda di Piave .
Riscontro .

Con riferimento alla vostra pec del 03/02/2014, pervenuta in data 03/02/2014 prot.1415, si comunica quanto segue :

- Si conferma che le somme che l'Amministrazione Comunale ha escusso in forza delle polizze assicurative stipulate con Allianz Subalpina S.p.a., ORA Allianz S.p.a., per l'importo complessivo di € 765.994,43, a garanzia degli impegni alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nella Convenzione 21.03.2007 per la realizzazione del P.I.R.U.E.A. " Ex Tessitura Zangrando", sono attualmente a disposizione dell'Amministrazione e vincolate alla predetta realizzazione.
- Gli importi esatti escussi sono : € 463.829,28 per opere pubbliche (parcheggio e marciapiede pista , da cedere al Comune , quale beneficio pubblico , compresa l'area); € 302.165,15 per opere di urbanizzazione (standards a parcheggio e verde , correlati al volume edificabile). Totale € 765.994,43.
- Il fallimento, in sede di vendita del compendio " ex tessitura Zangrando" non potrà che ribadire gli obblighi nascenti dalla Convenzione, ivi compresi quelli inerenti alla cessione delle aree.

Con l'occasione si porgono distinti saluti.

Il responsabile unico del procedimento
Arch. Barbon Lorenzo



Ut/bl

V:\Lorenzo\municipio\risposta-legale-grosso-vincenzo-2014.doc