

Tribunale di Venezia

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. **34/2021**

data udienza di verifica crediti: 29-06-2021 ore 10:30

Giudice Delegato: **Dott.ssa SARA PITINARI**

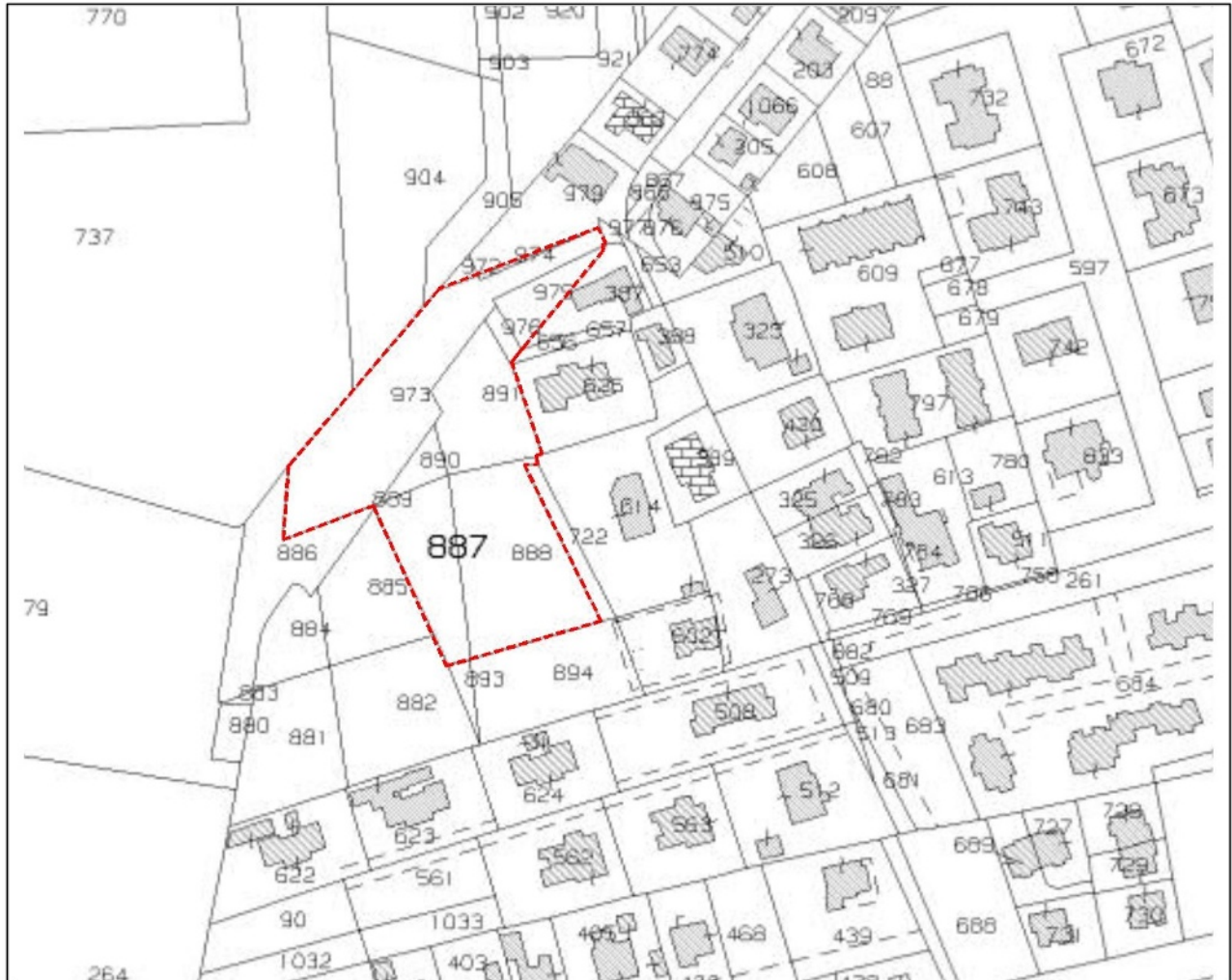
Curatore Fallimentare: **Dott. Marco D'Este**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto alla stima: Arch. Maria Michela Morsilli
Codice fiscale: MRSMMC60B44E332W
Studio in: Via Melidissa 40 - 30020 Eraclea
Email: mm.morsilli@virgilio.it
Pec: mariamichela.morsilli@archiworldpec.it

Riassunto Perizia**Bene: TERRENI siti in SAN GIORGIO DI LIVENZA del Comune di Caorle (VE) - 30020****DESCRIZIONE GENERICA ZONA**

L'insieme delle aree facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima è posto nella frazione di Caorle denominata "San Giorgio di Livenza".

La zona si trova a margine del tessuto urbano consolidato, caratterizzato da un'urbanizzazione prevalentemente residenziale, con edifici di bassa densità.

Accessibilità e collegamenti:

La zona è servita dalla rete viaria locale e beneficia della presenza della Strada Provinciale SP42, che consente un collegamento diretto con il comune di Caorle, da cui dista circa 13 km, e le altre località circostanti. La zona si trova a circa 7 chilometri dal casello autostradale e dalla stazione ferroviaria di San Stino di Livenza. San Giorgio di Livenza è servita da diverse linee di autobus che collegano la frazione a località come Caorle, Portogruaro e San Donà di Piave. Le fermate principali si trovano nel centro della frazione, a breve distanza dalla zona in questione.

Servizi nelle vicinanze:

Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune strutture di interesse pubblico, tra cui una scuola primaria, una chiesa e diverse attività commerciali situate nel centro della frazione.

Contesto territoriale:

L'area in questione si trova in una zona caratterizzata da un mix tra aree urbanizzate e terreni agricoli. A sud e a ovest della lottizzazione si estendono terreni agricoli, mentre il perimetro nord è in contiguità con il centro abitato. A nord-est, scorre il Fiume Livenza, che delimita parzialmente il territorio.

DESCRIZIONE GENERICA COMPENDIO IMMOBILIARE

L'insieme dei mappali facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima è posto all'interno di un piano di lottizzazione denominato **San Giorgio C2/19**.

La lottizzazione di iniziativa privata comprende un'area molto più vasta.

Il consorzio urbanistico C2/19 è stato costituito con atto notarile a cura del notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave in data _____ registrato a San Donà di Piave il _____ al numero _____ serie II, nel quale _____, compariva con l'ex mappale 721 di estensione pari a 2452 m².

Successivamente, in data 25/02/2004, _____ acquisiva ulteriori mappali facenti parte dell'ex mappale 578 per un'estensione pari a 3960 m².

Il piano di lottizzazione approvato, permette di realizzare edifici residenziali per un totale massimo di 6700 m² di superficie netta a pavimento (di seguito indicata con snp). L'insieme dei mappali facenti parte del compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere pari a 215,493/1000 del totale delle aree di lottizzazione.

Per una serie di motivazioni, di cui si trova qualche riscontro presso l'Ufficio Tecnico comunale e che potrebbero aver riguardato anche la presenza di servitù di passaggio ed una controversia relativa alla proprietà di una strada, **le opere previste dal Piano di Lottizzazione non sono mai state concretamente avviate.**

Attualmente, il suddetto piano risulta decaduto e, per la ripresa dell'attività urbanizzativa, sarà necessario **presentare un nuovo Piano di Lottizzazione**, sottoscrivere una **nuova convenzione urbanistica** e fornire una **nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere da eseguire.**

Dalle informazioni assunte presso il Presidente del Consorzio, **risulta che sia stato conferito un nuovo incarico per la redazione e presentazione di un Piano di Lottizzazione in variante.**

In assenza di elementi aggiornati relativi al nuovo Piano di Lottizzazione, **tutte le valutazioni e stime sono basate sui parametri del Piano approvato nel 2003**, che costituisce l'unico riferimento disponibile allo stato attuale.

Si precisa che **tali parametri potranno essere oggetto di modifiche nel nuovo piano, una volta completato l'iter di aggiornamento e approvazione.**

Identificativo Lotto: 001 - INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo 1_TERRENI Fg. 11 mapp. 887

Corpo 2_TERRENI Fg. 11 mapp. 888

Corpo 3_TERRENI Fg. 11 mapp. 889

Corpo 4_TERRENI Fg. 11 mapp. 890

Corpo 5_TERRENI Fg. 11 mapp. 891

Corpo 6_TERRENI Fg. 11 mapp. 973

Corpo 7_TERRENI Fg. 11 mapp. 974

Corpo 8_TERRENI Fg. 11 mapp. 975

Corpo 9_TERRENI Fg. 11 mapp. 976

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ Piena proprietà

Cod. F _____

Sede: come da Visura Camerale al 19.03.2025 l'indirizzo risulta essere TORRE DI MOSTO (VE)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Venezia in data 22 aprile 2020 ai nn. 10698/1728 per l'importo complessivo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), a favore della _____ con sede in Trieste, ed a carico della società _____, con sede in Santo Stino di Livenza, in forza di atto giudiziario portante ipoteca giudiziale emesso dal Giudice di Pace di Treviso il _____ repertorio n. _____ **gravante le particelle 887, 888, 889, 890, 891, 973, 974, 975, 976 e altro**

SENTENZA DI FALLIMENTO trascritta a Venezia in data _____ ai nn. _____ a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO _____, ed a carico della società _____, con sede in Santo Stino di Livenza, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Venezia in data _____ repertorio n. _____

ULTERIORI TRASCRIZIONI

CONVENZIONE EDILIZIA trascritta a Venezia in data _____ ai nn. _____ a favore del Comune di Caorle ed a carico, tra l'altro, della società _____ con sede in Santo Stino di Livenza, in forza di atto a rogito Notaio Angelo Sergio VIANELLO di San Donà di Piave in data _____ repertorio n. _____ gravante le particelle **721 e 578**. Al momento della sottoscrizione la società _____ era proprietaria della sola particella 721.

PRECISAZIONI

La società _____, con sede in Santo Stino di Livenza, ha sottoscritto **atto costitutivo di consorzio urbanistico** autenticato dal Notaio Angelo Sergio VIANELLO in data _____ repertorio _____ registrato a San Donà di Piave il _____ al n. _____ serie 2. Al momento della sottoscrizione la società _____ era proprietaria della sola particella 721.

DISPONIBILITÀ DEL TERRENO

L'insieme dei mappali facenti parte del compendio immobiliare oggetto di stima risulta a disposizione del curatore fallimentare dott. Marco D'Este, a seguito della dichiarazione di fallimento della ditta Ediltecno srl, già proprietaria.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€59.000,00**

Sommario

Riassunto Perizia.....	2
Identificativo Lotto: 001 - INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	4
Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.	7
Premessa.....	9
Risposta al primo punto del quesito	10
<i>Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento</i>	<i>10</i>
Risposta al secondo punto del quesito.....	10
<i>Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale</i>	<i>10</i>
Risposta al terzo punto del quesito.....	10
<i>Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari</i>	<i>10</i>
Risposta al quarto punto del quesito	16
<i>Regolarità urbanistica</i>	<i>16</i>
Risposta al quinto punto del quesito	20
<i>Stato di possesso e atto di provenienza</i>	<i>20</i>
Risposta al sesto punto del quesito.....	22
<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	<i>22</i>
Risposta al punto settimo del quesito	23
<i>Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso</i>	<i>23</i>
Risposta all'ottavo punto del quesito.....	23
<i>Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati</i>	<i>23</i>
Risposta al nono punto del quesito.....	26
<i>Valutazione della sola quota indivisa.....</i>	<i>26</i>
Risposta al decimo punto del quesito	27
<i>Elenco Allegati.....</i>	<i>27</i>
Risposta all'undicesimo punto del quesito	28
<i>Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro</i>	<i>28</i>
Risposta al dodicesimo punto del quesito	29
<i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta.....</i>	<i>29</i>

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggitto
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia al curatore fallimentare (ivi compresi tutti i documenti da allegare secondo i quesiti sopra indicati).

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem. Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che:

Sono escluse, dalla trattazione a seguire:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto i sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Beni in Caorle (VE)
Località/Frazione San Giorgio di Livenza

Lotto: 001 - INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

1/1 c

↳ Piena proprietà

Cod. Fiscale

Sede: come da Visura Camerale al 19.03.2025 l'indirizzo risulta essere TORRE DI MOSTO (VE)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'insieme delle aree facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima è posto nella frazione di Caorle denominata "San Giorgio di Livenza".

La zona si trova a margine del tessuto urbano consolidato, caratterizzato da un'urbanizzazione prevalentemente residenziale, con edifici di bassa densità.

Identificativo corpo: 1_TERRENI Fg. 11 mapp. 887

Terreno sito in frazione: SAN GIORGIO DI LIVENZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ ↳ Piena proprietà

Cod. Fiscale

Sede: SAN GIORGIO DI LIVENZA (VE)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

Fg. 11 mapp. 887, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 713,00

Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 6,03 Agrario Euro 3,50

a) A75: Bonifica privata (La Salute)

b) A93: Consorzio Interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina

Derivante da: FRAZIONAMENTO del _____ Pratica n. _____ atti da _____ (n. _____)

Irregolarità e Spese: /

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi plano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

Identificativo corpo: 2_TERRENI Fg. 11 mapp. 888

Terreno sito in frazione: SAN GIORGIO DI LIVENZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Sede: SAN STINO DI LIVENZA (VE)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: _____

Fg. 11 mapp. 888, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 1734,00

Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 14,67 Agrario Euro 8,51

a) A75: Bonifica privata (La Salute)

b) A93: Consorzio Interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina

Derivante da: FRAZIONAMENTO del _____ Pratica n. _____ in atti dal _____ n. _____

Irregolarità e Spese: /

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi plano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

Identificativo corpo: 3_TERRENI Fg. 11 mapp. 889

Terreno sito in frazione: SAN GIORGIO DI LIVENZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale

Sede: SAN STINO DI LIVENZA (VE)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione**Fg. 11 mapp. 889**, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 5,00Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 0,04 Agrario Euro 0,02a) A75: *Bonifica privata* _____ (La Salute)b) A93: *Consorzio Interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina*

Derivante da: FRAZIONAMENTO del _____ Pratica n. _____ in atti dal _____ (n. _____)

Irregolarità e Spese: /

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi plano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

Identificativo corpo: 4_TERRENI Fg. 11 mapp. 890

Terreno sito in frazione: SAN GIORGIO DI LIVENZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale _____

Sede: SAN STINO DI LIVENZA (VE)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :Intestazione**Fg. 11 mapp. 890**, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 242,00Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 2,05 Agrario Euro 1,19a) A75: *Bonifica privata* _____ (La Salute)b) A93: *Consorzio Interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina*

Derivante da: FRAZIONAMENTO di _____ ; Pratica n. _____ in atti da _____ (n. _____)

Irregolarità e Spese: /

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti

esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi plano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

Identificativo corpo: 5_TERRENI Fg. 11 mapp. 891

Terreno sito in frazione: SAN GIORGIO DI LIVENZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 d _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale _____

Sede: SAN STINO DI LIVENZA (VE)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione _____

Fg. 11 mapp. 891, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 816,00

Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 6,90 Agrario Euro 4,00

a) A75: Bonifica privata _____ : (La Salute)

b) A93: Consorzio Interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina

Derivante da: FRAZIONAMENTO de _____ Pratica n _____ in atti dal _____ (n. _____)

Irregolarità e Spese: /

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi plano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

Identificativo corpo: 6_TERRENI Fg. 11 mapp. 973

Terreno sito in frazione: SAN GIORGIO DI LIVENZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 d _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale _____

Sede: SAN STINO DI LIVENZA (VE)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione _____

Fg. 11 mapp. 973, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 2482,00

Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 21,00 Agrario Euro 12,18

a) A75: Bonifica privata (La Salute)

b) A93: Consorzio Interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina

Derivante da: FRAZIONAMENTO de Pratica n.) in atti dal (n.

Irregolarità e Spese: /

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

Identificativo corpo: 7_TERRENI Fg. 11 mapp. 974

Terreno sito in frazione: SAN GIORGIO DI LIVENZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 d Piena proprietà

Cod. Fiscale

Sede: SAN STINO DI LIVENZA (VE)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Fg. 11 mapp. 974, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 40,00

Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 0,34 Agrario Euro 0,20

a) A75: Bonifica privata (La Salute)

b) A93: Consorzio Interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina

Derivante da: FRAZIONAMENTO del Pratica n.) in atti dal (n.

Irregolarità e Spese: /

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

Identificativo corpo: 8_TERRENI Fg. 11 mapp. 975

Terreno sito in frazione: SAN GIORGIO DI LIVENZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 d Piena proprietà

Cod. Fiscale

Sede: SAN STINO DI LIVENZA (VE)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

Fg. 11 mapp. 975, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 320,00

Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 2,71 Agrario Euro 1,57

a) A75: Bonifica privata (La Salute)

b) A93: Consorzio Interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina

Derivante da: FRAZIONAMENTO del _____ Pratica n. _____ in atti dal _____ 1.

Irregolarità e Spese: /

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi plano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

Identificativo corpo: 9_TERRENI Fg. 11 mapp. 976

Terreno sito in frazione: SAN GIORGIO DI LIVENZA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale _____

Sede: SAN STINO DI LIVENZA (VE)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

Fg. 11 mapp. 976, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 60,00

Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 0,51 Agrario Euro 0,29

a) A75: Bonifica privata (La Salute)

b) A93: Consorzio Interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina

Derivante da: FRAZIONAMENTO del _____ Pratica n. _____ in atti da _____ (n. _____)

Irregolarità e Spese: /

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di

successivi rilievi plano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

Confini: L'intero compendio immobiliare, costituito da aree adiacenti tra di loro, confina a partire da nord ed in senso orario con i mappali: 737, 904, 905, 972, 979, 977, 387, 656, 625, 614, 722, 894, 893, 882, 885, 886.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

***Istanza per l'approvazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata**, in San Giorgio di Livenza, in ambito definito ai sensi del PRG come Zona Territoriale Omogenea C2/19, In data

Note estratte dalla DCC n

"In data _____ le ditte proprietarie hanno presentato istanza per l'approvazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, in San Giorgio di Livenza, in ambito definito ai sensi del PRG come Zona Territoriale Omogenea C2/19 "Zona Residenziale di nuova formazione" e censito catastalmente ai mappali del Fg. 11 803/b, 481, 482, 483, **721 (di proprietà del sig. _____)**, 487, 486, 604, 445, 805, 806, 484, 628, 127, 412, 485, **578 (di proprietà della ditta _____)**, 579. (...) In data _____ sono stati presentati grafici sostitutivi (...)."

***Delibera di Consiglio Comunale n _____** di approvazione del piano attuativo della zona C2/19 in località San Giorgio di Livenza;

Costituzione del "Consorzio Urbanistico SAN GIORGIO C2/19" con atto del _____
del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave registrato a San Donà di Piave

Note:

Il Consorzio Urbanistico SAN GIORGIO C2/19, con sede in Caorle, viale Luigi Dal Moro, 14, che all'atto della firma della Convenzione Urbanistica agisce anche già per conto della _____, ma riferito al solo mappale 721 della superficie di mq. 2452,00, mentre il mappale 578 di mq. 3960,00 è ancora di proprietà di _____

***Convenzione urbanistica rep _____**
di Piave (registrata San Donà di Piave

del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà
trascritta a Venezia il _____

Note estratte dalla Convenzione Urbanistica:

Nella Convenzione Urbanistica interviene anche il sig. Gerardi Vittorio "attualmente proprietario di porzione di area destinata ad essere messa nella disponibilità del _____"

* Dati da DCC n.

* Documento allegato

* Documento allegato

Consorzio Urbanistico al fine di realizzare la viabilità di collegamento tra la lottizzazione e via Mazzini." (Proprietario del mapp. 387, ente urbano di mq. 230).

Le aree necessarie alla realizzazione della viabilità di collegamento alla lottizzazione con via Mazzini, attualmente di proprietà dei signori _____ (mapp. 578 porzione), _____ (mappale 579 porzione) e _____ (mapp. 387) saranno cedute al

Comune di Caorle unitamente alle altre aree che formeranno oggetto di cessione ai sensi della presente convenzione.

***Permesso di Costruire n. _____**, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano attuativo C2/19 convenzionato;

Note estratte dal Permesso di Costruire:

Permesso di costruire per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie relativa alla richiesta del CONSORZIO URBANISTICO "SAN GIORGIO C2/19" del _____ ai sensi dell'art. 10 (L) D.P.R. 380/01, per l'esecuzione dei lavori di realizzazione della lottizzazione e delle opere di urbanizzazione del Comparto C2/19 in Caorle - fraz. S. Giorgio di Livenza, nel foglio 11/52 - mappali 803/B-481-482-483-721-487-604-486-445-806-484-628-412/B-127/B-485-578-579-805

Rilasciato anche a seguito di parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata (C.E.C.I.) formulato nella seduta del _____ di verbale e Autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 159 (Procedimento di autorizzazione in via transitoria) del D.lgs. n. 42/04, per quanto concerne la protezione delle bellezze naturali sull'opera in argomento.

Tenendo conto che è stato consegnato l'atto di fidejussione n. _____ | per l'importo di € 528.427,99, emesso dalla Banca S. Biagio del Veneto Orientale - Banca di Credito Cooperativo S.c.r.l., con sede in Fossalta di Portogruaro (VE).

Vista la "Convenzione di Lottizzazione" stipulata in data _____ del Dr. Vianello Angelo Sergio, notaio in San Donà di Piave;

Verbale di inizio Lavori e verifica tracciati di cui al PdC r

Istanza di variante al piano di lottizzazione ed alle opere di urbanizzazione in data _____ depositata dal Consorzio Urbanistico "San Giorgio" C2/19

***Delibera di Consiglio Comunale n _____** di approvazione della variante al piano attuativo della zto C2/19.

Note: **Tale variante non si è perfezionata con la sottoscrizione della convenzione;**

4.1. Conformità edilizia:

Dati relativi all'intero compendio immobiliare

Si rileva la presenza sull'area di **alcuni elementi che sembrano riconducibili a opere di urbanizzazione primaria**, non chiaramente identificabili né quantificabili.

Allo stato attuale, **non sussistono elementi tecnici e documentali sufficienti per esprimere una valutazione in merito alla loro conformità edilizia**, sia rispetto al titolo

* Documento allegato

* Documento allegato

abilitativo originario, sia alle normative vigenti.

4.1.

Conformità urbanistica:

Dati relativi all'intero compendio immobiliare

Tenendo conto che in data _____ è stato rilasciato il titolo edilizio per l'esecuzione delle opere (Permesso di Costruire n. _____) e che i lavori avrebbero dovuto essere conclusi entro 10 anni e quindi nel 2015.

Da quanto potuto visionare non sono presenti richieste di proroghe e che la stessa Convenzione urbanistica rep. _____ del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave risulta decaduta.

Per poter completare il piano di Lottizzazione il Consorzio San Giorgio dovrà:

- presentare un progetto a completamento;
- sottoscrivere una nuova Convenzione urbanistica relativamente alle opere da realizzare;
- presentare una nuova fidejussione il cui importo sia ragguagliato al valore delle opere mancanti.

Si segnala che una nota dell'Ufficio Tecnico di Caorle del _____ è indirizzata al Consorzio San Giorgio, vengono citati, come effettuati, i lavori relativi alla nuova rete fognaria in località San Giorgio con *"l'adeguamento ai sensi delle vigenti disposizioni comportanti l'obbligo di allacciamento alle condotte"* e pertanto si invia al Consorzio a presentare i nuovi elaborati di progetto del piano attuativo per le opere di completamento.

Una successiva nota sempre dell'Ufficio Tecnico di Caorle del _____ è indirizzata al Consorzio San Giorgio, ma anche a tutti i partecipanti del Consorzio stesso, dove si chiede di *"completare il Piano, al fine di procedere all'eventuale edificazione dei lotti di proprietà"*.

Strumento urbanistico Approvato:

Piano di Assetto del Territorio – P.A.T. – adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 15.09.2010, approvato in conferenza dei servizi del 11.11.2013 e ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 07 del 24.01.2014 (pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.14), oggi vigente

Piano degli Interventi vigente ai sensi della LR 11/04 smi art. 48 comma 5 bis, e successive varianti;

Tutti in mappali in oggetto fanno parte del **Piano di Lottizzazione di iniziativa privata** denominato C2/19" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. _____ ai sensi degli artt. 60 e 11 della LR 61/85; piano convenzionato con atto rep. n. _____ del _____ del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (registrato San Donà di Piave _____ - trasr. Venezia il _____). Il suddetto piano è stato oggetto di variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ non perfezionata con la sottoscrizione dell'appendice di convenzione;

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

Si attesta che l'area in oggetto ricade all'interno di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata regolarmente approvato e conforme alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (PRG).

Tuttavia, il piano attuativo risulta scaduto; pertanto, ai fini della ripresa delle attività edificatorie sarà necessario predisporre un nuovo progetto di lottizzazione e procedere alla

stipula di una nuova convenzione urbanistica aggiornata.

Con riferimento alle opere presenti sull'area, si rileva la presenza di **alcuni interventi che paiono riconducibili a opere di urbanizzazione primaria**, parzialmente avviati e non completati, **non chiaramente identificabili** allo stato attuale.

In assenza di documentazione tecnica completa e rilievi aggiornati, **non è possibile esprimere una valutazione definitiva sulla loro conformità urbanistica** rispetto al piano approvato e agli strumenti urbanistici vigenti.

Note sulla conformità: /

Descrizione: INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

L'insieme dei mappali facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima è posto all'interno di un piano di lottizzazione denominato **San Giorgio C2/19**.

La lottizzazione di iniziativa privata comprende un'area molto più vasta.

Il consorzio urbanistico C2/19 è stato costituito con atto notarile a cura del notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave in data _____, registrato a San Donà di Piave il _____ serie II, nel quale _____ compariva con l'ex mappale 721 di estensione pari a 2452 m².

Successivamente, in data 25/02/2004, _____ acquisiva ulteriori mappali facenti parte dell'ex mappale 578 per un'estensione pari a 3960 m².

Il piano di lottizzazione approvato, permette di realizzare edifici residenziali per un totale 6700 m² di superficie netta a pavimento (di seguito indicata con snp). L'insieme dei mappali facenti parte del compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere pari a 215,493/1000 del totale della lottizzazione.

Per una serie di motivazioni, di cui si trova qualche riscontro presso l'Ufficio Tecnico comunale e che potrebbero aver riguardato anche la presenza di servitù di passaggio, **le opere previste dal Piano di Lottizzazione non sono mai state concretamente avviate**.

Attualmente, il suddetto piano risulta decaduto e, per la ripresa dell'attività urbanizzativa, sarà necessario **presentare un nuovo Piano di Lottizzazione**, sottoscrivere una **nuova convenzione urbanistica** e fornire una **nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere da eseguire**.

Dalle informazioni assunte presso il Presidente del Consorzio, **risulta che sia stato conferito un nuovo incarico per la redazione e presentazione di un Piano di Lottizzazione in variante**.

In assenza di elementi aggiornati relativi al nuovo Piano di Lottizzazione, **tutte le valutazioni e stime sono basate sui parametri del Piano approvato nel 2003**, che costituisce l'unico riferimento disponibile allo stato attuale.

Si precisa che **tali parametri potranno essere oggetto di modifiche nel nuovo piano, una volta completato l'iter di aggiornamento e approvazione**.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale! _____

Sede: SAN STINO DI LIVENZA (VE)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente il terreno si presenta pressoché incolto, con la presenza di

alcuni **interventi che paiono riconducibili a opere di urbanizzazione primaria**, parzialmente avviati e non completati, **non chiaramente identificabili** allo stato attuale.

Il tutto ben si evidenzia dalle foto allegate e facenti parte della presente relazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICIE CATASTALE INTERO COMPENDIO

	Superficie catastale mq.
Fg. 11 mapp. 887	713,00
Fg. 11 mapp. 888	1734,00
Fg. 11 mapp. 889	5,00
Fg. 11 mapp. 890	242,00
Fg. 11 mapp. 891	816,00
Fg. 11 mapp. 973	2482,00
Fg. 11 mapp. 974	40,00
Fg. 11 mapp. 975	320,00
Fg. 11 mapp. 976	60,00
TOTALE	6412,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: 1_TERRENI Fg. 11 mapp. 887

Identificativo corpo: 2_TERRENI Fg. 11 mapp. 888

Identificativo corpo: 3_TERRENI Fg. 11 mapp. 889

Titolare/Proprietario _____ **Cod. Fiscale:** _____ **Sede:** SAN STINO DI LIVENZA (VE)

In forza di ***Atto di compravendita** in data _____ repertorio _____ notaio Maria Luisa Sperandeo
di Azzano Decimo, trascritto a Venezia il _____, la piena proprietà del
mappale 721 Ha. 0.24.52 del foglio 11 di Caorle veniva trasferita da _____ il
_____, codice fiscale _____ alla società _____ sede Santo Stino di Livenza,
codice fiscale _____

Note: Le particelle 887-888-889 derivano dalla precedente 721 Ha 0.24.52

Note: DA ATTO COMPRAVENDITA, citata servitù attiva di passaggio per tutti gli usi e con ogni mezzo
compatibile costituita con l'atto di provenienza in data _____ rep. N. _____ del notaio
_____, registrato a _____ al n. _____ Serie 2/V, trascritto a Venezia il
_____ n. _____

* Documento allegato

Identificativo corpo: 4_TERRENI Fg. 11 mapp. 890

Identificativo corpo: 5_TERRENI Fg. 11 mapp. 891

Identificativo corpo: 6_TERRENI Fg. 11 mapp. 973

Identificativo corpo: 7_TERRENI Fg. 11 mapp. 974

Identificativo corpo: 8_TERRENI Fg. 11 mapp. 975

Identificativo corpo: 9_TERRENI Fg. 11 mapp. 976

Titolare/Proprietario	Cod. Fiscale	Sede: SAN STINO DI LIVENZA (VE)
In forza di *ATTO DI COMPRAVENDITA in data _____	_____ repertorio _____	notaio Maria Luisa
Sperandio di Azzano Decimo, trascritto a Venezia il _____	_____	la piena proprietà del
mappale 578 Ha. 0.39.60 del foglio 11 di Caorle veniva trasferita da _____	_____ nato al _____	
_____ codice fiscale _____	_____ alla società _____	_____ sede Santo
Stino di Livenza, codice fiscale _____		

Note: Le particelle 890-891-973-974-975-976 derivano dalla precedente 578 Ha 0.39.60

Note: **DA ATTO COMPRAVENDITA** "La parte acquirente (...) dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'atto costitutivo di consorzio e nella convenzione di lottizzazione (...) di approvarle ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile e di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali; dichiara altresì di subentrare alla parte venditrice nei diritti, obblighi, patti e condizioni comunque derivanti dagli atti medesimi per quanto attiene al lotto oggi acquisito, assumendo in proprio ogni responsabilità ed onere nei confronti del Comune per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere."

Si segnalano altri due atti oltre il ventennio che costituiscono delle servitù di passaggio.

- ***Atto di compravendita** in data _____ repertorio _____ notaio Antonio Scalettari di Portogruaro, trascritto il _____ poi parzialmente rettificato con atto _____ repertori _____ notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a _____ per correzione della data di nascita di _____, con cui lo stesso acquistava il mappale 578 Ha. 0.55.30 del foglio 11 di Caorle. **Si evidenzia che in atto veniva costituita servitù di passaggio per tutti gli usi e mezzi sul mappale 581 (ora 614) e a favore del mappale 578 del foglio 11 di Caorle;**
- **atto di compravendita e costituzione di servitù** in data _____ repertorio _____ notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia il _____ cedeva altri beni, non di interesse, **ma costituiva servitù di passaggio per tutti gli usi e i mezzi sulla porzione del terreno identificata da mappale 625/8 area urbana, a favore degli attigui mappali 654 e 655 (ora 387) del foglio 11 di Caorle.**

* Documento allegato

* Documento allegato

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente: /

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

CONVENZIONE EDILIZIA, a favore del Comune di Caorle ed a carico, tra l'altro, della società _____, con sede in Santo Stino di Livenza;

Derivante da: atto a rogito Notaio Angelo Sergio VIANELLO di San Donà di Piave in data _____ repertorio n _____, gravante le particelle **721 e 578**.

trascritta a Venezia in data _____

Note: Al momento della sottoscrizione la società _____ era proprietaria della sola particella 721.

PRECISAZIONI

La società _____, con sede in Santo Stino di Livenza, ha sottoscritto **atto costitutivo di consorzio urbanistico** autenticato dal Notaio Angelo Sergio VIANELLO in data _____ repertorio _____, registrato a San Donà di Piave il _____ al n° _____ serie 2. Al momento della sottoscrizione la società _____ era proprietaria della sola particella 721.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: /

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore dell: _____, con sede in Trieste, ed a carico della società _____ con sede in Santo Stino di Livenza;

Derivante da: atto giudiziario portante ipoteca giudiziale emesso dal Giudice di Pace di Treviso il _____ repertorio n _____

Importo ipoteca: € 5.000,00;

Iscritta a Venezia in data _____ ai nn _____

Note: **gravante le particelle 887, 888, 889, 890, 891, 973, 974, 975, 976 e altro**

SENTENZA DI FALLIMENTO, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO _____ IN _____

_____, ed a carico della società _____, con sede in Santo Stino di Livenza;

Derivante da: di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Venezia in data _____ repertorio n _____

Trascritta a Venezia in data _____

6.2.2 Pignoramenti: /

6.2.3 Altre trascrizioni: /

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: /

6.3 Misure Penali: /

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

/

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Premessa

In assenza di elementi aggiornati relativi al nuovo Piano di Lottizzazione, **le presenti valutazioni e stime sono basate sui parametri del Piano approvato nel 2003**, che costituisce l'unico riferimento disponibile allo stato attuale.

Si precisa che **tali parametri potranno essere oggetto di modifiche nel nuovo piano, una volta completato l'iter di aggiornamento e approvazione.**

Si precisa che le indicazioni relative ai millesimi attribuiti alla ditta e al quadro delle spese sostenute, fornite dall'ex presidente del Consorzio, sono state considerate a titolo meramente informativo e non sono state oggetto di ulteriori verifiche, in quanto non è stato possibile reperire fonti ufficiali o accedere ai dati certificati. Di conseguenza, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità per eventuali discrepanze o inesattezze presenti nei dati forniti.

Approccio di stima per il valore del terreno

La valutazione del terreno è stata condotta con un unico approccio riferito ai terreni potenzialmente edificabili.

Tale scelta è motivata dal fatto che, relativamente ai terreni in oggetto, risultano già essere state sostenute spese significative per opere di urbanizzazione e altri oneri, per importi tali da rendere non coerente una stima basata sui valori dei terreni agricoli. Anche ipotizzando una destinazione agricola, infatti, tali terreni risulterebbero comunque gravati dai costi già sostenuti, che incidono in misura rilevante sul loro valore complessivo.

Stima come terreno potenzialmente edificabile: si basa sulla capacità edificatoria espressa in superficie netta a pavimento (SNP) e sul valore di mercato della SNP, tenendo conto dei costi di urbanizzazione e dell'attualizzazione del valore nel tempo.

1. Stima come terreno potenzialmente edificabile

PARAMETRI DA PROGETTO URBANISTICO APPROVATO E CONVENZIONATO

Superficie territoriale PdL	mq.	26800,00
Sup. max edificabile	mq.	6700,00
Indice fondiario 6700/26800		0,25
Superficie terreni EDILTECNO SRL	mq.	6412,00
MILLESIMI VALORE AREA EDILTECNO		215,493
Costo già sostenuto per opere di urbanizzazione e varie al 28/02/2021		498.690,66 €

CALCOLO INCIDENZA AREA NUDA (O COSTO NETTO PRIMA DELL'INIZIO DELLA COSTRUZIONE)

I.a	0,35
COEFFICIENTE TEORICO	0,65
VALORE A MQ. IMMOBILE FINITO	1.100,00 €
VALORE MQ. COMPLESSIVI	7.370.000,00 €
INCIDENZA AREA NUDA	1.676.675,00 €
COSTO AREA NUDA A MQ.	250,25 €

Il valore del terreno edificabile si ottiene considerando il valore della SNP e i costi di urbanizzazione:

Valore lordo SNP=6700,00 ×250,25=**1.676.675,00 €**

Essendo una lottizzazione non ancora attuata, devono essere considerati i costi per completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il costo è stato assunto in **59 €/mq** di Superficie territoriale.

Costo urbanizzazione=26.800×59=**1.581.200,00 €**

Valore netto dopo le spese sostenute=1.676.675,00 € -(1.581.200,00 - 498.690,66)=
594.165,66 €

Attualizzazione del valore (TAN 5% per 10 anni)

Valore attualizzato = 594.165,66 € × 0,6139 =**364.766,17 €**

Considerando i millesimi di attribuzione al compendio oggetto di stima pari a 215,493:

Valore del lotto Ediltecno (6.412,00 mq) = 78.604,56 €

TABELLA RIASSUNTIVA

Parametro	Valore
Valore di mercato SNP	250,25 €
Valore SNP lordo	1.676.675,00 €
Costo urbanizzazione	59,00 €
Costo urbanizzazione totale	1.581.200,00 €
Spese già sostenute	498.690,66 €
Valore SNP netto dopo le spese	594.165,66 €
Attualizzazione del valore (TAN 5% per 10 anni)	364.766,17 €
Valore terreno EDILTECNO	78.604,56 €

Valore del terreno e applicazione riduzione

- Valore stimato del terreno:
€ 78.604,56
Riduzione applicata:
25% sulla base di quanto specificato al punto 8.4.4 "Adeguamenti e correzione di stima"

Calcolo della riduzione

- Importo della riduzione:
 $\text{€ } 78.604,56 \times 25\% = \text{€ } 19.651,14$
- **Valore ridotto del terreno:**
 $\text{€ } 78.604,56 - \text{€ } 19.651,14 = \text{€ } 58.953,42$

8.2.2 Fonti di informazione:

/

8.3.3 Valutazione corpi:

La valutazione è stata effettuata sull'intero compendio immobiliare

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: /

Considerazioni sulla riduzione del valore di stima

Si ritiene opportuno applicare una riduzione al valore di stima dell'area in oggetto, in considerazione della **scarsa appetibilità attuale**, legata a diversi fattori di criticità.

In primo luogo, **l'attuazione della lottizzazione è subordinata all'approvazione di un nuovo progetto di variante del Piano di Lottizzazione**, che dovrà essere presentato unitariamente da tutte le parti interessate e successivamente assoggettato alla stipula di una nuova convenzione urbanistica, con i relativi oneri e garanzie fideiussorie.

A ciò si aggiunge **l'incertezza legata alle spese necessarie per la ripresa delle attività**, comprese quelle **non ancora contabilizzate** relative alle opere parzialmente avviate, e le eventuali **nuove spese da sostenere** per l'adeguamento alle normative vigenti o alle prescrizioni che potranno emergere in sede di approvazione del nuovo piano.

Infine, non è possibile escludere **ulteriori problematiche o ritardi nell'avvio effettivo della lottizzazione**, tenuto conto dei **tempi già particolarmente lunghi intercorsi dalla prima proposta di Piano di Lottizzazione ad oggi**, che fanno presumere una complessità gestionale non trascurabile.

Tali elementi incidono significativamente sulla valutazione complessiva dell'area, giustificando l'applicazione di un coefficiente di riduzione del valore stimato.

In considerazione delle criticità evidenziate e delle incertezze relative all'approvazione del nuovo progetto, alla futura convenzione e alle spese non ancora contabilizzate, si potrebbe ipotizzare **una riduzione del valore di stima pari, a titolo indicativo, al 25%**. Naturalmente, questa percentuale è da ritenersi suscettibile di revisione in funzione dell'evoluzione della situazione e degli esiti definitivi degli adempimenti necessari.

Giudizio di comoda divisibilità:

Il compendio immobiliare in oggetto, costituito da aree contigue incluse nel piano di lottizzazione, non è attualmente suddiviso in lotti specifici e non sono state tracciate le aree da destinare a servizi pubblici, né sono state completate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica.

Alla luce delle criticità evidenziate, si ritiene che la vendita dell'intero compendio immobiliare, in blocco, rappresenti una soluzione più semplice e fattibile.

Eventuali costi e responsabilità legati all'attuazione del piano di lottizzazione (compresi frazionamenti e opere di urbanizzazione) verrebbero trasferiti integralmente al nuovo proprietario.

Pertanto, per garantire una maggiore facilità nella cessione del compendio, nonché per evitare complicazioni legate alla frammentazione e alla mancanza di definizioni catastali e urbanistiche, la vendita in blocco rappresenta la soluzione preferibile e più agevole, sia dal punto di vista tecnico che commerciale.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Diritti	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 35,00

Tutti i costi delle Iscrizioni/ Trascrizioni vengono indicati a carico della procedura

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 58.918,42**

Arrotondando per eccesso, **Valore stimato del lotto: € 59.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

/

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

/

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. PROC. FALL. 34.2021_ALLEGATO FOTOGRAFICO
2. PROC. FALL. 34.2021_VISURA ORDINARIA REGISTRO IMPRESE
3. PROC. FALL. 34.2021_COMPRAVENDITA DEL 06.05.1975 RP. 5364
4. PROC. FALL. 34.2021_COMPRAVENDITA DEL 18.04.2003 RP. 11562
5. PROC. FALL. 34.2021_COMPRAVENDITA DEL 25.02.2004 RP. 5448
6. PROC. FALL. 34.2021_ESTRATTO DI MAPPA
7. PROC. FALL. 34.2021_VISURA FG. 11 MAPP. 887
8. PROC. FALL. 34.2021_VISURA FG. 11 MAPP. 888
9. PROC. FALL. 34.2021_VISURA FG. 11 MAPP. 889
10. PROC. FALL. 34.2021_VISURA FG. 11 MAPP. 890
11. PROC. FALL. 34.2021_VISURA FG. 11 MAPP. 891
12. PROC. FALL. 34.2021_VISURA FG. 11 MAPP. 973
13. PROC. FALL. 34.2021_VISURA FG. 11 MAPP. 974
14. PROC. FALL. 34.2021_VISURA FG. 11 MAPP. 975
15. PROC. FALL. 34.2021_VISURA FG. 11 MAPP. 976
16. PROC. FALL. 34.2021_VISURA STORICA PER IMMOBILE AL 22.03.2025 FG. 11 MAPP. 887
17. PROC. FALL. 34.2021_VISURA STORICA PER IMMOBILE AL 22.03.2025 FG. 11 MAPP. 888
18. PROC. FALL. 34.2021_VISURA STORICA PER IMMOBILE AL 22.03.2025 FG. 11 MAPP. 889
19. PROC. FALL. 34.2021_VISURA STORICA PER IMMOBILE AL 22.03.2025 FG. 11 MAPP. 890
20. PROC. FALL. 34.2021_VISURA STORICA PER IMMOBILE AL 22.03.2025 FG. 11 MAPP. 891
21. PROC. FALL. 34.2021_VISURA STORICA PER IMMOBILE AL 22.03.2025 FG. 11 MAPP. 973
22. PROC. FALL. 34.2021_VISURA STORICA PER IMMOBILE AL 22.03.2025 FG. 11 MAPP. 974
23. PROC. FALL. 34.2021_VISURA STORICA PER IMMOBILE AL 22.03.2025 FG. 11 MAPP. 975
24. PROC. FALL. 34.2021_VISURA STORICA PER IMMOBILE AL 22.03.2025 FG. 11 MAPP. 976
25. PROC. FALL. 34.2021_CDU
26. PROC. FALL. 34.2021_DCC N. 15 DEL 25.03.2003 APPROVAZIONE PDL CON SCHEMA DI CONVENZIONE
27. PROC. FALL. 34.2021_CONVENZIONE URBANISTICA REP. 4182 DEL 26.01.2004
28. PROC. FALL. 34.2021_PERMESSO DI COSTRUIRE N. 391 DEL 14.10.2005
29. PROC. FALL. 34.2021_VERBALE INIZIO LAVORI E VERIFICA TRACCIATI DEL 17.02.2006
30. PROC. FALL. 34.2021_T03 PROGETTO URBANISTICO APPROVATO E CONVENZIONATO
31. PROC. FALL. 34.2021_DCC N. 60 DEL 26.08.2006 APPROVAZIONE VARIANTE PDL
32. PROC. FALL. 34.2021_ATTO COSTITUTIVO CONSORZIO
33. PROC. FALL. 34.2021_TABELLE MILLESIMALI
34. PROC. FALL. 34.2021_SPESE SOTENUTE AL 28.02.2021

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Nel caso di vendita del terreno, il regime fiscale varia in base alla sua natura. Se il terreno sia venduto come edificabile, la cessione è soggetta a IVA, mentre è dovuta l'imposta di registro. Qualora invece il terreno sia venduto come agricolo o non edificabile, la vendita rientra tra le operazioni esenti da IVA, ma è soggetta all'imposta di registro proporzionale, salvo eventuali agevolazioni previste dalla normativa vigente.

Si raccomanda, in ogni caso, di verificare la corretta applicazione del regime fiscale con un commercialista o altro professionista qualificato, al fine di garantire la piena conformità alle disposizioni tributarie.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto Diritto reale staggito e Quota proprietà	001 - INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE
	Corpo 1_TERRENI Fg. 11 mapp. 887 1/1 di _____ Piena proprietà
	Corpo 2_TERRENI Fg. 11 mapp. 888 1/1 di _____ Piena proprietà
	Corpo 3_TERRENI Fg. 11 mapp. 889 1/1 di _____ Piena proprietà
	Corpo 4_TERRENI Fg. 11 mapp. 890 1/1 di _____ Piena proprietà
	Corpo 5_TERRENI Fg. 11 mapp. 891 1/1 di _____ Piena proprietà
	Corpo 6_TERRENI Fg. 11 mapp. 973 1/1 di _____ Piena proprietà
	Corpo 7_TERRENI Fg. 11 mapp. 974 1/1 di _____ Piena proprietà
	Corpo 8_TERRENI Fg. 11 mapp. 975 1/1 di _____ Piena proprietà
	Corpo 9_TERRENI Fg. 11 mapp. 976 1/1 di _____ Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo 1_TERRENI Fg. 11 mapp. 887 Identificato al catasto Fabbricati: 1/1 di _____ Piena proprietà Fg. 11 mapp. 887, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 713,00 Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 6,03 Agrario Euro 3,50 Corpo 2_TERRENI Fg. 11 mapp. 888 Identificato al catasto Fabbricati: 1/1 di _____ Piena proprietà Fg. 11 mapp. 888, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 1734,00 Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 14,67 Agrario Euro 8,51 Corpo 3_TERRENI Fg. 11 mapp. 889 Identificato al catasto Fabbricati: 1/1 di _____ Piena proprietà Fg. 11 mapp. 889, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 5,00 Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 0,04 Agrario Euro 0,02 Corpo 4_TERRENI Fg. 11 mapp. 890 Identificato al catasto Fabbricati: 1/1 di _____ Piena proprietà

Fg. 11 mapp. 890, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 242,00
 Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 2,05 Agrario Euro 1,19

Corpo 5_TERRENI Fg. 11 mapp. 891

Identificato al catasto Fabbricati: 1/1 di _____ Piena proprietà
Fg. 11 mapp. 891, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 816,00
 Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 6,90 Agrario Euro 4,00

Corpo 6_TERRENI Fg. 11 mapp. 973

Identificato al catasto Fabbricati: 1/1 di _____ Piena proprietà
Fg. 11 mapp. 973, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 2482,00
 Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 21,00 Agrario Euro 12,18

Corpo 7_TERRENI Fg. 11 mapp. 974

Identificato al catasto Fabbricati: 1/1 di _____ Piena proprietà
Fg. 11 mapp. 974, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 40,00
 Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 0,34 Agrario Euro 0,20

Corpo 8_TERRENI Fg. 11 mapp. 975

Identificato al catasto Fabbricati: 1/1 di _____ Piena proprietà
Fg. 11 mapp. 975, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 320,00
 Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 2,71 Agrario Euro 1,57

Corpo 9_TERRENI Fg. 11 mapp. 976

Identificato al catasto Fabbricati: 1/1 di _____ Piena proprietà
Fg. 11 mapp. 976, Seminativo, Classe 2, Superficie m² 60,00
 Reddito Dominicale calcolato con deduzioni A75^a;A93^b Euro 0,51 Agrario Euro 0,29

a) A75: Bonifica privata (La Salute)
 b) A93: Consorzio Interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina

Valore

Valore INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **59.000,00€**

Data generazione:
 19-03-2025 12:08

L'Esperto alla stima
Arch. Maria Michela Morsilli