

AVANTI IL TRIBUNALE DI VENEZIA

Nel Fallimento

n.213 / 2017



Giudice relatore: **Dott.ssa Silvia Bianchi**
Curatore Fallimentare: **Dott. Paolo Minchillo**
Tecnico incaricato per la stima: **Geom. Maurizio Serafin**

RAPPORTO DI STIMA - del più
probabile valore attuale - dei beni
appresi al fallimento, in Silea (TV)



- che con comunicazione 12.10.2017 l'Ill.mo Sig. Curatore Fallimentare Dott. Paolo Minchillo, incaricava lo scrivente Geom.Maurizio Serafin, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Venezia al n.2168, di redigere perizia estimativa dei beni appresi al fallimento in oggetto, ubicati in Silea (TV);
- che, accettato l'incarico, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (TV) per prendere visione dei titoli edilizi riguardanti il compendio oggetto di stima, estrarre copia degli stessi e raccogliere alcune informazioni presso i funzionari comunali, relativamente alla legittimità dell'immobile e delle convenzioni ad esso correlate;
- che in date successive lo scrivente si recava in sopralluogo presso i beni oggetto di stima per prendere visione dello stato attuale dei luoghi ed effettuare rilievo interno ed esterno del complesso al fine della sua

collocazione all'interno del lotto e verifica della conformità rispetto a quanto progettato ed autorizzato;

- che raccolte tutte le informazioni del caso, lo scrivente si pregia esporre la seguente perizia di stima a valori attuali;

--

[REDACTED]

Oggetto di stima è un complesso immobiliare a destinazione residenziale, in fase di costruzione, non ultimato, sito in Silea (TV) Via Madonna della Salute snc, identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, al Fg.9 particella 14, 369, 950, 952.

Il complesso edilizio, allo stato attuale, non si presta ad alcuna divisione in natura e va pertanto alienato come singolo lotto, identificato nella presente relazione come:

- **LOTTO unico – A.**

--

[REDACTED]

In conformità al quesito posto ai periti estimatori in ambito esecutivo, per il bene oggetto di valutazione, si provvederà a redigere i seguenti capitoli: *identificazione generale e catastale; provenienza; descrizione; stato di possesso; legittimità amministrativa; gravami pregiudizievoli e vincoli; formazione di lotti; superficie commerciale; stima del più probabile valore di mercato.*

LOTTO unico - A

Identificazione generale e catastale:

All'esito delle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, i beni oggetto di stima

risultano attualmente così identificati e censiti (All.n.¹):

Provincia di Treviso

Comune di Silea (F116) - Foglio 9

Catasto Terreni:					
Particella	Qualità	Classe	Superficie	RD	RA
14*	Semin.Arbor.	2°	00.05.78	€.5.35	€.2,84
369**	"	"	00.03.30	€.3,05	€.1,62
950***	"	"	00.53.68	€.49,65	€.26,34
952***	"	"	00.17.44	€.16,13	€.8,56
superficie nominale totale			00.80.20	----	----
(*) FRAZIONAMENTO in atti dal 29/02/2000 (n. 16.1/1979)					
(**) FRAZIONAMENTO in atti dal 21/12/1990 (n. 1981)					
(***) FRAZIONAMENTO del 15/11/2001 protocollo n. 353051 in atti dal 15/11/2001 (n. 9897.1/2001)					
Ancorchè l'attuale intestazione catastale risulti corretta rispetto al nominativo [REDACTED] si segnala che nelle visure storiche delle particelle oggetto di stima, i passaggi dei vari intestatari non risultano allineati con i titoli di proprietà e/o successioni intervenute medio tempore.					

Particelle tutte, attualmente intestate in visura alla ditta:

•

[REDACTED]
Proprietà per 1/1;

Giusto ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/01/2006 Repertorio n.: 89298 Rogante: [REDACTED]

[REDACTED] Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 401.1/2006).

Titolarità e provenienza:

All'esito delle ispezioni telematiche effettuate in data 22.01.2018 presso l'Agenzia

¹Estratto mappa catastale con individuate in colore verde le particelle all'interno delle quali si inserisce il compendio oggetto di stima (Sc.1:2000) e visura a nominativo;

delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti provenienze e titolarità (All.n.²):

- **Compravendita del 28.12.2005** (all.n.³) rep.89298 Not. Bianconi Maurizio di Treviso, registrata a Treviso il 04.01.2006 al n.218-1T trascritta a Treviso il 05.01.'06 ai nn.607/401, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà dei seguenti immobili: al catasto terreni → particelle 14 – 369 – 950 e 952 come già sopra identificate Il tutto per il prezzo convenuto di €.1.200.000,00.

Si segnalano le seguenti servitù e gravami per come richiamati nell'atto di compravendita in oggetto:

- servitù di metanodotto di cui atto 13.11.1961 Rep.25149 Not. Gallina;
- servitù di passaggio di cui atto 15.04.1981 Rep.21389 Not. Fumo;
- vincoli di cui all'atto trascritto a Treviso in data 05.08.1993 a nn.20179 / 15233, "*...se ed in quanto pertinenti...*";
- elettrodotto presente in prossimità del terreno.

- -

- i beni di cui all'atto testè descritto provenivano dai seguenti titoli nel ventennio:
 - **compravendita del 20.01.2003** Rep.80817 Not. Bianconi di Treviso, registrato a Treviso il 07.02.2003 al n.1187/V trascritto a Treviso in data 29.01.2003 ai nn.4244/3152, con il quale i [REDACTED] [REDACTED] vendettero alla [REDACTED] [REDACTED] -, aree di terreno agricolo in Comune di Silea,

²Esito delle ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare;

³Copia atti di provenienza;

così identificate: particelle 14 – 369 – 950 – 952 con superficie equivalente all'attuale;

- Denuncia di successione registrata a [REDACTED] trascritta a [REDACTED] a favore di coniuge e figlio [REDACTED] con riguardo (anche) agli immobili oggetto della presente relazione;
- compravendita del 15.04.1981 Rep. 21389 Not. Fumo di Treviso, registrato a Treviso il 04.05.1981 al n.3988 Mod.71 M Pubblici, trascritto a Treviso in data 08.05.1981 ai nn.11515 / 9441 con il quale il Sig. [REDACTED] vendette ai [REDACTED] aree di terreno agricolo in Comune di Silea così identificate (tra le altre):
particella 368 di ha.00.22.14 → dalla quale derivarono le particelle 950 e 952 (si veda visura storica allegato n.¹), particella 369 di ha. 00.03.30 e particella 14 di ha. 00.05.78;

--

Gravami pregiudizievoli - vincoli:

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- quelli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;
- quelli previsti delle convenzioni urbanistiche citate in atti e reperite dallo scrivente presso l'Ufficio Comunale di Silea e presso l'Agenzia delle Entrate

Ufficio Pubblicità Immobiliare:

- convenzione di lottizzazione privata [REDACTED] atto del

¹Estratto mappa catastale con individuate in colore verde le particelle all'interno delle quali si inserisce il compendio oggetto di stima (Sc.1:2000) e visura a nominativo;

26.02.2001 Rep.112402 Not. Manavello;

- convenzione Rep.136241 Not. Manavello del 29.09.2005 contro [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]
- convenzione di attuazione urbanistica – piano particolareggiato Rep.141155 Not.Manavello del 03.05.2007, anche contro la società [REDACTED]
- convenzione edilizia Rep.141690/38699 del 03.09.2007 Not. Manavello contro [REDACTED]
- si richiamano le servitù citate negli atti di trasferimento e nelle note per trascrizione di cui al capitolo precedente;

Vincoli e formalità che potranno essere cancellate (All.n.4):

Ad una visura telematica effettuata in data 22.01.2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono altresì emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria trascritta a Treviso ai nn.608/176 in data 05.01.2006 – Not.Bianconi Maurizio Rep.89299/20836 del 28.12.2005 Capitale .7.500.000,00 Totale €.15.000.000,00, a carico di tutte e quattro le particelle oggetto di stima, a favore di: *Denominazione o ragione sociale* BANCA ANTONVENETA S.P.A. *Sede* PADOVA (PD) *Codice fiscale* 02691680280 *Domicilio ipotecario eletto* AGENZIA 198 JESOLO – VENEZIA *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*
- Ipoteca giudiziale trascritta a Treviso ai nn.35784/5309 in data 19.12.2014 Tribunale di Treviso Rep.4294/2014 Capitale €.17.046,38 Totale €.34.000,00 a carico di tutte e quattro le particelle oggetto di stima a favore

⁴Formalità pregiudizievoli a carico della società [REDACTED] risalenti a Gennaio 2018;

di: *Denominazione o ragione sociale* SUPERCONDOMINIO DI LOTTIZZAZIONE Sede SILEA (TV) *Codice fiscale* 94115210265 *Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

- Verbale di pignoramento immobili trascritta a Treviso ai nn.9927/7295 in data 14.04.2015 Ufficiale Giudiziario Rep.2240, a carico di tutte le particelle oggetto di stima, a favore di: *Denominazione o ragione sociale* BANCA MONTE DEI PASCUI DI SIENA S.P.A. *Sede* SIENA (SI) *Codice fiscale* 00884060526 *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

La sentenza di fallimento n.213/2017 Rep.141/2017 emessa dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2017, risulta trascritta come sotto indicato:

- Atto giudiziario del 21.09.2017 Rep.128/2017 del Tribunale di Venezia – Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 02.02.2018 ai nn.3872/2956 a favore della massa dei creditori della ██████████ contro la medesima ██████████ senza indicazione dei beni colpiti;

Il costo per l'annotazione in restrizione di beni, viene stimato in via presuntiva nella misura di circa: (-) €.1.000,00.

--

Descrizione:

Trattasi di terreno di mq.8.020 nominali, sito in Silea (TV) Via Madonna della Salute, con soprastante edificio condominiale, in corso di costruzione, con previsione di realizzazione di n.57 unità residenziali, non completato.

Lotto di terreno di forma vagamente rettangolare con lati di ca. mt.60 x mt.130 delimitato, allo stato attuale da recinzione di cantiere con l'esclusione del lato ovest che risulta recintato in maniera stabile a divisione con proprietà limitrofe.

Complesso costituito da singolo corpo di fabbrica con sviluppo "a corte" eretto su

tre piani fuori terra dove trovano posto le abitazioni, piano terrazze private e piano interrato contenente le autorimesse e i magazzini.

Lotto inserito in ambito misto, commerciale e residenziale, periferico rispetto al centro di Silea (TV), in prossimità dello snodo autostradale, in area caratterizzata dalla presenza di centro commerciale e nuclei abitativi composti prevalentemente da edifici condominiali e/o villette a schiera.

Il terreno risulta accessibile dalla viabilità principale, attraverso un parcheggio pubblico realizzato nel contesto della lottizzazione urbanistica in cui risulta inserito l'immobile.

L'edificio, al momento della stima, presenta completate le strutture portanti e coperture dell'interrato e di tutti i piani sovrastanti, tranne il completamento parziale di pareti e copertura di alcuni appartamenti localizzati nell'angolo sud-ovest.

Lo stato di prosecuzione dei lavori si considera generalmente al grezzo mancando l'esecuzione di tutte le parti impiantistiche (anche se parzialmente distribuite in alcune unità), di tutte le finiture ed accessori interni, ivi comprese le intonacature (salvo poche eccezioni), della fornitura e posa dei serramenti interni ed esterni (anche qui con una unica eccezione al piano terra angolo nord-est per la sola parte esterna), del completamento delle facciate esterne, considerando che il cappotto steso in alcune parti dell'edificio va ritenuto come da eliminare per deterioramento ed ammaloramento. Mancano tutte le finiture delle aree esterne a giardino condominiale o pertinenze private, compresa la realizzazione della rampa carraia di accesso al piano interrato.

Relativamente a quest'ultimo piano, causa allagamento dovuto all'abbandono del cantiere ed assenza/mancato funzionamento delle pompe di adescamento, si segnala l'impossibilità oggettiva di verifica dello stato dei luoghi (esecuzione o

meno di tramezzature interne, presenza di distribuzione impiantistica etc...).

In considerazione del tempo decorso dalla sospensione dei lavori, in assenza di attività volte alla protezione del compendio, le strutture dello stesso si presentano parzialmente ammalorate dall'azione degli agenti atmosferici. In più zone interne alle abitazioni si sono riscontrati segni di infiltrazione meteoriche provenienti dalle coperture che in alcune parti non presentano la finitura con coppi o necessitano di interventi puntuali di riparazione dello strato impermeabilizzante.

Tali strutture dovranno pertanto, prima del riavvio dei lavori, essere ricondotte ad una condizione idonea per consentire la prosecuzione del cantiere.

Le caratteristiche architettoniche del complesso immobiliare, prevedevano la realizzazione di poco meno di 60 unità residenziali di pezzatura variabile, distribuite ai piani fuori terra, talune dotate di area scoperta esclusiva e di terrazze a livello del terzo piano; con aree comuni, interne alla corte per il raggiungimento delle varie scale di accesso alle unità immobiliari e lungo il lato est, che si configura con viabilità atta al raggiungimento della rampa di accesso al piano interrato, ubicata al lato sud del lotto.

Complesso di vaste dimensioni, caratterizzato da una forma architettonica articolata, con presenza di movimenti volumetrici in facciata, collocata in area potenzialmente appetibile per lo sviluppo residenziale della città anche per la vicinanza del centro commerciale e la comodità di accesso alla viabilità urbana ma soprattutto extraurbana.

--

Stato di possesso:

Al momento dei sopralluoghi svolti dallo scrivente, il cantiere si presentava in stato di totale abbandono, privo di opere di apprestamenti di cantiere atti alla

preservazione di quanto realizzato e privo di efficaci sistemi per evitare l'accesso di terzi.

In particolare, in sede di sopralluogo, si riscontrava l'allagamento totale del locale interrato che per tale motivo non è stato possibile visionare.

--

Legittimità amministrativa:

Esperate le necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale e raccolte le informazioni del caso presso i Funzionari del predetto comune di Silea (TV), è emerso che la costruzione dell'edificio oggetto di stima è stata legittimata dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n.C07/0138 del 28.11.2007 rilasciato alla ditta [REDACTED] che aveva fatto istanza in data 29.01.2007 per la "*...Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare per un totale di n.55 alloggi – ZTO C2/21 ...*" (All.n.⁵). Stando alla dichiarazione congiunta depositata in data 25.06.2008 prot.10451, resa da Direttore Lavori, committente e impresa incaricata, i lavori risultano iniziati in pari data;
- Permesso di costruire (in rinnovo, stante la decadenza del precedente per decorrenza dei termini di Legge) n.C11/0072 del 11.10.2011 rilasciato alla ditta [REDACTED] che aveva fatto istanza in data 23.06.2011 per l'esecuzione di "*... nuovo permesso di costruire (P.d.C.) n.138/07 del 28/11/2007 per la costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare per un totale di n.55 alloggi – ZTO C2/21 ...*" (All.n.⁶);
- Permesso di costruire in variante n.C11/0073 del 11.10.2011 rilasciato alla

⁵Copia del Permesso di Costruire n.0138 del 2007;

⁶Copia del Permesso di Costruire n.0072 del 2011;

ditta [REDACTED] che aveva fatto istanza in data 24.05.2011 per “... Piano caso – variante al P.d.C. n.138/07 del 28/11/2007 per costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare per un totale di n.57 alloggi – ZTO C2/21...” (All.n.⁷).

Stando a quanto riportato nella relazione tecnico-descrittiva del progettista, la variante interpretava la proposta di ampliamento dell'edificio sulla base della applicazione dei disposti della LR n.14/09 “piano casa”, sfruttando poco più del 15% del volume ammissibile di piano.

Oltre a tale ampliamento volumetrico, vennero apportate alcune modifiche specialmente al piano interrato, al fine di ottimizzare l'intervento alle esigenze maturate nel contempo.

L'ampliamento venne ottenuto per lo più tramite modesta riduzione degli spazi a solarium ed innalzamento del tetto, con realizzo di soffitto inclinato a vista in legno. Contestualmente vennero ricavati n.2 alloggi in più rispetto alla ipotesi precedente.

Nella tavola n.15 richiamata dalla relazione sono indicati i parametri volumetrici dell'edificio:

- a) volume fuori terra: mc.12.753,25
- d) volume mansarde: mc.3.027,74

L'ultimo progetto contemplava:

- la realizzazione di n.57 appartamenti distribuiti ai piani terra, primo e secondo con terrazze-solarium al piano terzo (accessoriati da un numero proporzionato di garage e magazzini). Ancorchè le dimensioni di tali appartamenti risultino differenziate è stato possibile ricostruire le

⁷Copia del Permesso di Costruire n.0073 del 2011;

pezzature di ogni unità, calcolate al lordo di pareti interne e di perimetro con esclusione delle superfici a terrazza e scoperte, che sono riportate nel dettaglio nella tabella D della Tabella di stima Allegato ⁰.

Il tutto come raffigurato nei grafici di progetto allegati alla presente relazione (!).

Non essendo stati completati i lavori di costruzione dell'edificio entro i termini prescritti, il PdC in esame risulta decaduto, avendo quindi perso di efficacia.

Al fine di riprendere e completare i lavori di costruzione dell'edificio sarà pertanto necessario presentare una nuova istanza di Permesso di Costruire completa di tutta la documentazione tecnico-progettuale prevista dalle normative e regolamenti vigenti.

Dal confronto tra gli elaborati grafici all'ultimo progetto richiamato ed il rilievo strumentale topografico eseguito dallo scrivente, l'immobile risulta sostanzialmente conforme per inviluppo plani-volumetrico e posizione rispetto al lotto, a quanto assentito dall'Amministrazione Comunale.

Si segnala unicamente l'avvenuta realizzazione di n.4 vani ad uso sottotetto, ricavati al piano terrazze, per altrettanti appartamenti posti al piano secondo, eseguiti in continuità rispetto al vano scale di accesso; Per tali vani si prevede il tamponamento della porta di accesso.

Modeste modifiche di distributivo interno e forometria, dovranno essere allineate nella ripresentazione del Permesso di Costruire, necessario al riavvio dei lavori.

Quanto al piano interrato, si ribadisce che lo stesso non è stato visitato per allagamento dei vani e pertanto non si può certificare la corrispondenza o meno a quanto rilasciato.

⁰TABELLE DI STIMA;

[!]Gli elaborati grafici di progetto e l'ulteriore documentazione tecnica forniti dal Comune di Silea e riguardante tutti i PdC esaminati, sono allegati alla presente relazione per mezzo di CD;

Convenzioni edilizie:

Si procede di seguito all'esame puntuale delle convenzioni edilizie già citate a carico degli immobili oggetto di stima:

- **convenzione di lottizzazione privata "La Rotonda di Melma", atto del 26.02.2001 Rep.112402 Not. Manavello.**
- **convenzione Rep.136241 Not. Manavello del 29.09.2005:**
 - trattavasi di area più estesa di quella oggetto di stima, facente parte di un unico comparto di lottizzazione C2/21 (centri residenziale di espansione), originariamente destinata ad edilizia pubblica, a seguito di approvazione di piano di lottizzazione con delibera n.6 del 20.01.2000 e convenzione urbanistica sopra richiamata del 2001.

Le società interessate → [REDACTED] e

[REDACTED] sottoposero al Comune una proposta di intervento/variante urbanistico-edilizio che prevedesse lo svincolo delle aree dalla destinazione PEEP a favore di una edilizia libera e solo per quota parte di edilizia convezionata (LR.42/1999), con previsione di cessione gratuita di n.12/14 unità abitative a favore del Comune di Silea (Volume mc.2.835).

Realizzazione, all'interno della volumetria destinata alla edificazione libera, di mq.1.800 di unità immobiliari convenzionate (Volume 20.000).

Tutto ciò a parziale esonero del pagamento della parte di contributo concessorio relativa al costo di costruzione.

- **convenzione di attuazione urbanistica – piano particolareggiato Rep.141155 Not.Manavello del 03.05.2007:**
 - Si diede atto del subentro delle ditte → [REDACTED]

██████████ con delibera comunale n.192/2006 e a seguito della approvazione del piano particolareggiato a modifica della ZTO C2/21, vennero richiamati integralmente i contenuti della precedente convenzione già descritta.

Le società interessate si impegnarono per quanto di loro rispettiva competenza alla esecuzione al piano particolareggiato, come da elaborati approvati con DCC n.26 del 29.06.2006.

- **convenzione edilizia Rep.141690/38699 del 03.09.2007:**
 - convenzione trascritta a carico della sola ██████████ per i terreni di proprietà di questa, con richiamo agli obblighi già statuiti con le convenzioni precedenti, indicazione della avvenuta presentazione di un progetto riguardante un singolo edificio residenziale e determinazione del prezzo di prima cessione delle unità oggetto di edilizia convenzionata, per un importo pari ad €/mq.2.023,90, stabilito in base alla LR n.42 del 1999.

La durata della convenzione è indicata in anni 20 a partire dal rilascio del certificato di agibilità delle unità immobiliari.

Con riguardo alle convenzioni citate e al loro riflesso rispetto alla potenzialità di completamento delle opere e alla possibilità di vendita delle unità immobiliari in maniera autonoma, si è provveduto a formulare una specifica istanza di chiarimenti alla Amministrazione Comunale di Silea, depositata in data 24.02.2018 con riscontro in data 23.04.2018.

Si allega alla presente sia il quesito formulato e depositato, che la delibera di Giunta Comunale e l'articolata risposta dell'Ufficio da intendersi qui integralmente

trascritta quale parte sostanziale della relazione di stima (All.n.⁹).

Quale unico punto generale, riassuntivo e non esaustivo rispetto alla risposta resa, si specifica che le convenzioni urbanistiche in allora stipulate risultano ad oggi efficaci in quanto trasferibili ad ogni eventuale acquirente.

Allo stato, sia l'esecuzione delle convenzioni sia l'eventuale monetizzazione dei volume previsti in cessione al Comune, comportano un impegno solidale da parte di tutti i comproprietari del comparto, tale da non consentire un intervento edilizio diretto ed autonomo all'interno del compendio oggetto della presente stima.

--

Destinazione urbanistica:

Si allega, a corredo della analisi urbanistica svolta, il Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto oggetto di stima (All.⁸), omettendone la trascrizione.

--

Formazione di lotti:

Come esposto in premessa il compendio, allo stato attuale, non si presta ad alcuna divisione in natura e va quindi alienato come lotto unico.

--

Superficie commerciale:

Le superfici commerciali di ciascuna delle unità immobiliari che erano previste all'interno del complesso edilizio in questione, sono state determinate in funzione degli elaborati grafici di progetto e del rilievo reale operato in sito, sia come inviluppo plani-volumetrico (rilievo strumentale esterno), sia con misure a campione effettuate all'interno.

⁹Quesito urbanistico sull'area di proprietà della ██████████ e relativa risposta della Amministrazione Comunale di Silea, completa della delibera di Giunta Comunale;

⁸Certificato di destinazione urbanistica del lotto oggetto di stima;

Il calcolo è stato operato sommando alla superficie lorda esterna (SEL) di ciascuna unità abitativa, la misura delle superfici secondarie (garage, magazzini, scoperti privati, terrazze, etc...) moltiplicate per i coefficienti mercantili ritenuti più adeguati al caso.

Si richiama, per i dettagli, l'allegata Tabella di calcolo D contenente i dati di calcolo delle superfici in questione (All.^o).

--

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Secondo il Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nella specifica procedura in corso, che prevede la vendita attraverso aggiudicazione giudiziaria, il valore del bene oggetto di stima si avvicina al cosiddetto Valore di Vendita Forzata, ovvero all'importo che ragionevolmente si può ricavare dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato standard.

La particolare natura del bene (edificio condominiale in corso di costruzione) riconduce la sua commercializzazione nell'ambito del cd. *Monopolio Bilaterale*, caratterizzato dalla presenza di un solo venditore e un solo (o pochi) compratore,

^oTABELLE DI STIMA;

dall'unicità del prodotto, dalle condizioni di entrata bloccate, dalla formazione del prezzo indeterminata.

Considerato che l'immobile, nelle sue attuali condizioni di grezzo, non presenta i requisiti tecnico funzionali atti ad un normale utilizzo, la stima del più probabile valore di mercato dello stesso si risolve nella determinazione del cosiddetto valore di trasformazione corrente, ovverosia nella differenza finanziaria tra il valore del bene trasformato e i costi sostenuti per la trasformazione, tenuto conto che tali costi risultano in parte già sostenuti.

I presupposti per l'adozione di tale tipologia di stima sono tutti sussistenti: la trasformazione è tecnicamente possibile; è legalmente ammissibile; è economicamente conveniente e finanziariamente sostenibile (ovviamente nell'ottica di un potenziale investitore).

La ricerca di comparabili riferiti a beni immobili in corso di costruzione è risultata infruttuosa, viceversa si sono potute esaminare alcune compravendite di immobili di recente o nuova costruzione di caratteristiche tipologiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

Attraverso il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), riconosciuto dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), si è determinato quello che potrebbe essere il più probabile valore di mercato dell'immobile al completamento delle opere di costruzione.

Trattasi di un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato (comparabili).

L'MCA è un processo logico – matematico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico – economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza

come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

L'MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

A tal fine si è operata una ricerca di mercato riferita, al quartiere di Silea all'interno del quale si inserisce l'edificio, ed agli ultimi due anni solari (caratterizzati da prezzi piuttosto stazionali), individuando in particolare n.4 compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di stima (appartamenti inseriti in condomini plurifamiliari di epoca di costruzione recente).

Oltre ai dati dimensionali degli appartamenti in questione, si sono assunte le seguenti caratteristiche qualitative: numero di servizi igienici, livello di piano, stato di manutenzione, classe energetica, vetustà dell'edificio, localizzazione, delle quali si sono calcolati in via analitica i relativi prezzi marginali.

Si rimanda alla allegata Tabella C dell'All.º, dove risultano riportati nel dettaglio i calcoli per la stima del valore di mercato secondo il procedimento MCA.

Con riferimento alla parte di appartamenti soggetti a prezzo di vendita convenzionato (da non confondersi con le volumetrie da cedere al Comune) si precisa che il valore di mercato stimato, risulta inferiore rispetto al prezzo di prima cessione riportato nella convenzione urbanistica del Settembre 2007 Rep.141690 Not. Manavello, come già sopra richiamata.

I presumibili costi di completamento e di risanamento totali sono stati analizzati a partire dallo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo e attraverso l'utilizzo dell'applicativo CRESME (Centro ricerche economiche e sociali del mercato

ºTABELLE DI STIMA;

dell'edilizia) che consente di determinare il più probabile costo di costruzione medio standard, suddiviso per comune, tipologia abitativa, proporzione di superfici principali e secondarie e qualità dell'opera.

Trattandosi di una valutazione preventiva, in assenza della possibilità di effettuare una verifica di dettaglio sulle opere sino ad oggi svolte, che potrà essere operata solo in fase di avvio dei lavori, devesi considerare un margine di incertezza all'odierno giudizio di stima.

Tra le passività del bilancio si è considerata la monetizzazione o costruzione del fabbricato ERP da cedere al Comune, per l'importo indicato nelle convenzioni urbanistiche esaminate nel precedente capitolo.

Il saggio di scontro annuo è stato impostato nella misura del 15% al fine di rendere appetibile l'acquisto del bene nell'ambito della vendita forzata, attraverso aggiudicazione giudiziaria.

Il valore attuale, cosiddetto *corrente*, è stato quindi calcolato con metodologia finanziaria: elaborando un flusso di cassa ipotetico dei costi da sostenersi, scontato alla data attuale T_0 .

$$VAN = (C - R) * (1 + i)^t$$

Il tutto come analiticamente descritto nella Tabella di calcolo F dell'Al.º.

Il segmento di mercato di interesse, si caratterizza per i seguenti principali parametri:

- *localizzazione*: Via Madonna della Salute. Quartiere periferico di Silea (TV), caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali di tipologia a condominio o villette a schiera e centro commerciale. Prossimo alla viabilità extraurbana;

ºTABELLE DI STIMA;

- *tipo di contratto*: vendita per aggiudicazione giudiziaria;
- *destinazione*: residenziale;
- *tipologia immobiliare*: appartamenti nuovi (ovviamente a conclusione delle opere di costruzione);
- *dimensione*: pezzatura singole unità varie – nel complesso trattasi di compendio immobiliare di ampie dimensioni;
- *caratteri domanda ed offerta*: società di costruzione o immobiliare;
- *livello del prezzo*: si indicano i prezzi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per la seguente zona:

Anno 2017 - Semestre 1 Provincia: TREVISO Comune: SILEA Fascia/zona:
Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione:
Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Valori di locazione	
		min	max	min	max
Abitazioni civili	Normale	1.200	1.500	4,1	6,0
Abitazioni civili	Ottimo	1.350	1.650	4,1	6,0
Autorimesse	Normale	810	1.050	3,6	5,6
Ville e Villini	Ottimo	1.350	1.750	4,6	6,9
Ville e Villini	Normale	1.450	1.600	4,6	6,9

--

- *numero di scambi*: la ricerca di mercato riferita agli ultimi due anni solari ed al fg.9 di Silea, ha messo in evidenza n.4 atti di vendita riguardanti appartamenti di civile abitazione, di recente costruzione;

A completamento del procedimento estimativo descritto, è emerso che il più probabile valore attuale di mercato del bene oggetto di stima, è risultato pari ad (All.º Tabella F).

ºTABELLE DI STIMA;

€. 1.443.000,00

(diconsi Euro un milione quattrocento quarantatré mila // 00 cent.)

Si vuole evidenziare che il valore sopra indicato, rappresenta una stima finanziaria e commerciale del bene in relazione alla sua potenzialità di sviluppo edificatorio. Tale potenzialità, tuttavia, risulta vincolata e subordinata alla attuazione della convenzione edilizia più volte citata nel testo della relazione e/o delle estensioni indicate in risposta al quesito urbanistico sottoposto dallo scrivente (All.n.⁹); con particolare riguardo alla realizzazione di un edificio ERP da cedere al Comune di Silea (e/o monetizzazione di tale cessione) e alle opere di urbanizzazione connesse che ricadono parzialmente anche su proprietà di terzi.

L'attuazione della convenzione non costituisce una attività di edilizia diretta, essendo legata anche ai soggetti terzi facenti parti della medesima lottizzazione ma esclusi dalla presente procedura fallimentare.

--

LOTTO unico – A:

Terreno di mq.8.020 nominali, sito in Silea (TV) Via Madonna della Salute, con soprastante edificio condominiale, in corso di costruzione, con previsione di realizzazione di n.57 unità residenziali, non completato, sito in Silea (TV) Via Madonna della Salute snc, identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, al Fg.9 particella 14, 369, 950, 952 con PdC

⁹Quesito urbanistico sull'area di proprietà della [REDACTED] e relativa risposta della Amministrazione Comunale di Silea, completa della delibera di Giunta Comunale;

scaduto.

Valore di stima attuale

€. 1.443.000,00

(diconsi Euro un milione quattroceto quarantatré mila // 00 cent.)

Tanto riferisce il sottoscritto Geom. Maurizio Serafin ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per ogni eventuale futuro chiarimento.

A corredo della presente relazione si allega:

0. TABELLE DI STIMA;
1. Estratto mappa catastale con individuate in colore verde le particelle all'interno delle quali si inserisce il compendio oggetto di stima (Sc.1:2000) e visura a nominativo;
2. Esito delle ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare;
3. Copia atti di provenienza;
4. Formalità pregiudizievoli a carico della società [REDACTED] risalenti a Gennaio 2018 (!);
5. Copia del Permesso di Costruire n.0138 del 2007;
6. Copia del Permesso di Costruire n.0072 del 2011;
7. Copia del Permesso di Costruire n.0073 del 2011;
8. Certificato di destinazione urbanistica del lotto oggetto di stima;

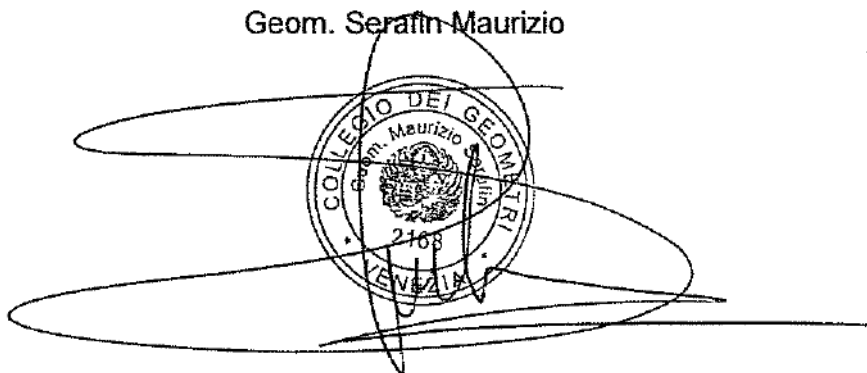
¹Gli elaborati grafici di progetto e l'ulteriore documentazione tecnica forniti dal Comune di Silea e riguardante tutti i PdC esaminati, sono allegati alla presente relazione per mezzo di CD;

9. Quesito urbanistico sull'area di proprietà della [REDACTED] e relativa risposta della Amministrazione Comunale di Silea, completa della delibera di Giunta Comunale;

10. Documentazione Fotografica.

Varo Veneto 16.05.2018

Geom. Serafin Maurizio





N=1900

E=4300

22-Gen-2018 10:5:48
Prot. n. T55575/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: SILEA
Foglio: 9

1 Particella: 950