
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

- Sezione Fallimentare -

FALLIMENTO N. 80/2012 “GIFIN S.R.L.”

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANDREA FIDANZIA

Curatore Fallimentare: Dott. ROBERTO FICOTTO

PERIZIA DI STIMA DI TERRENO EDIFICABILE



CONSULENZA TECNICA UFFICIO
Architetto Stefano Barbazza

SOMMARIO

<u>1. GENERALITA' DELLA SOCIETA' FALLITA</u>	<u>PG</u>	<u>03</u>
<u>2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE</u>	<u>PG</u>	<u>03</u>
<u>3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>PG</u>	<u>03</u>
<u>4. CONFINI</u>	<u>PG</u>	<u>04</u>
<u>5. ATTO DI PROVENIENZA</u>	<u>PG</u>	<u>04</u>
<u>6. REGOLARITA' URBANISTICA</u>	<u>PG</u>	<u>04</u>
<u>7. STATO DI POSSESSO</u>	<u>PG</u>	<u>05</u>
<u>8. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>PG</u>	<u>06</u>
<u>9. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE</u>	<u>PG</u>	<u>07</u>
<u>10. GIUDIZIO DI STIMA</u>	<u>PG</u>	<u>07</u>
<u>11. REGIME FISCALE DELLA CESSIONE</u>	<u>PG</u>	<u>08</u>
<u>12. ALLEGATI</u>	<u>PG</u>	<u>09</u>

PREMESSA

- In data 14/09/2012 il G.D. Dott.ssa RITA RIGONI, in qualità di Giudice Delegato della Procedura Fallimentare in epigrafe, nominava il sottoscritto dott. arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE) – Galleria Progresso n° 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 1784 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 11, perito stimatore sui beni immobili della fallita società "GIFIN S.r.l." – Fallimento n. 80/2012;
- alla Dott.ssa Rita Rigoni subentrava a fine 2013 il Dott. Andrea Fidanzia;
- in data 18/12/2014 il Dott. Roberto Ficotto, in qualità di Curatore della Procedura Fallimentare relativa alla "GIFIN S.r.l.", incaricava il sottoscritto, di redigere una Perizia di Stima relativamente al terreno edificabile sito in Comune di Crevalcore (BO);
- in considerazione delle attuali condizioni economiche del mercato immobiliare, lo scrivente procede alla stima del suddetto immobile;

- in adempimento all'incarico ricevuto, il perito stimatore espone la seguente Relazione.

1) GENERALITA' DELLA SOCIETA' FALLITA

- GIFIN S.R.L., sede in Fossalta di Piave (VE) Via Delle Industrie n. 16 – c.a.p. 30020 – c.f. e p.i. 02912440274 – Numero REA 248187.

Procedure in corso: Fallimento

2) INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un terreno edificabile di circa mq 8.400 con destinazione produttiva, sito in Comune di Crevalcore (BO) – c.a.p. 40014, Via Dell'Oasi, in zona industriale denominata “Ex Zuccherificio”

Tale zona industriale è di recente formazione, parzialmente edificata, in buona posizione e ben servita dalla viabilità.

In allegato **A1** si riporta l'estratto mappa catastale con individuato il Mappale 281, di cui fanno parte le due aree urbane che costituiscono il terreno in esame, e in allegato **A2** si riporta la vista satellitare, con evidenziata l'area inserita nella lottizzazione “Ex Zuccherificio”.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio Servizi Catastali, il bene immobile è così rappresentato:

CATASTO FABBRICATI –

Comune di CREVALCORE – Via Zuccherificio n. 274

Foglio 100 – Mappale 281

* **Subalterno 1 – AREA URBANA – consistenza 8.000 mq – in allegato B1**
si riporta la visura catastale;

* **Subalterno 2** – AREA URBANA - consistenza 410 mq – in allegato **B2** si riporta la visura catastale;

INTESTATO:

- Gifin S.r.l. con sede in Fossalta di Piave, c.f. 02912440274, proprietà per 1/1.

In allegato **B3** si riporta l'elaborato planimetrico prot. BO0202848 del 17/07/2008, dove sono riportati i due Subalterni 1 e 2 che identificano il terreno in esame.

Al Catasto Terreni il Mappale 281 risulta Ente Urbano di mq 12.925 – dei quali mq 8.410 sono della società Gifin S.r.l., mentre i rimanenti mq 4.515 sono di altra proprietà – si veda la visura catastale allegato **B4**.

4) CONFINI

Con riferimento all'estratto mappa del catasto terreni, le due aree urbane Subalterno 1 e 2 del Foglio 100, Mappale 281, formanti un corpo unico, confinano a NORD e a EST con Via della Risaia; a SUD con il Subalterno 3 dello stesso Mappale 281; ad OVEST con i Mappali 319 e 282.

5) ATTO DI PROVENIENZA

La società GIFIN S.r.l., è divenuta piena proprietaria del terreno edificabile oggetto della presente relazione, in forza di Atto di Vendita rep. n. 64872 Raccolta n. 28169 del 21/10/2008 del Not. Francesco Candido Baravelli di Treviso, registrato a Treviso il 23/10/2008 al n. 20407 Serie 1T e trascritto a Bologna in data 27/10/2008 ai nn. 60456/33911.

In allegato **C1** si riporta la copia dell'atto notarile.

6) REGOLARITA' URBANISTICA

Le aree oggetto della presente stima ricadono nel Piano Particolareggiato di

Iniziativa Privata Area ex Zuccherificio – località Beni Comunali, regolarmente convenzionato con il Comune di Crevalcore con atto in data 02/05/2002 rep. n. 1901 del Segretario Comunale, registrato a Bologna in data 08/05/2002 al n. 3910 e trascritto a Bologna il 27/05/2002 ai nn. 24237/16235 e successive integrazioni. In data 19/07/2013 con prot. n. 17.488, il Comune di Crevalcore (BO) ha rilasciato allo scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno in esame, da cui si evince la destinazione del medesimo ad: *“ambiti a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione, in ambiti produttivi di rilievo sovracomunale (PTCP), in zona di tutela degli elementi della centuriazione, di cui parte in aree di riequilibrio ecologico (ARE). Parte in nodi ecologici complessi, parte in fascia di rispetto dei nodi ecologici semplici e parte in zona di protezione speciale (SPS) – Unità di Paesaggio: Terre basse delle Partecipanze.”*

R.U.E.: *“Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione AP 3 (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “Ex Zuccherificio”, approvato con Del. C.C. n. 13 del 22/02/2002 e successive varianti), in perimetro dei centri abitati.”*

In allegato **D1** si riporta il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), precisando che è scaduto il 19 luglio del 2014, ma in data 01/06/2015 è stato sentito il geometra Michele Tattini dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Crevalcore, il quale ha confermato che ad oggi nulla è cambiato rispetto a ciò che è riportato nel C.D.U. già rilasciato, si veda la mail in allegato **D2**.

7) STATO DI POSSESSO

Il terreno risulta libero.

8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI

- **In data 07/08//2009 ai nn. 44602/8619** a favore della “BANCA DELLE MARCHE S.P.A.” con sede in Ancona, contro la società “COMPAGNIA IMMOBILIARE S.R.L.” con sede in Bologna, codice fiscale 01657660518, veniva iscritta ipoteca volontaria per complessivi Euro 5.000.000,00 sopra gli immobili descritti in epigrafe nella loro originaria descrizione, in forza dell’atto di apertura di credito in data 06/08/2009 rep. n.32476 del notaio Tonelli Federico di Casalecchio di Reno.

- **In data 27/04/2010 ai nn. 19213/3992** a favore della “BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA” con sede in Monastier di Treviso, contro la società GIFIN S.R.L. con sede in Fossalta di Piave (VE), veniva iscritta ipoteca volontaria per complessivi Euro 5.400.000,00 sopra gli immobili meglio descritti in epigrafe (mappali 281/1 e 281/2), in forza dell’atto di mutuo fondiario in data 21/04/2010 rep. n. 67561 del notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso.

- **In data 23/01/2012 ai nn. 3376/423** a favore della “HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.”, con sede in Udine, e contro la società “GIFIN S.R.L.” con sede in Fossalta di Piave (VE), codice fiscale 02912440274, veniva iscritta ipoteca giudiziale per complessivi Euro 850.000,00, sopra - tra l'altro - i beni immobili descritti in epigrafe (mappali 281/1 e 281/2), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine in data 09/01/2012 rep. n.55

- **In data 22/02/2012 ai nn. 7648/1048** a favore della “CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A.” con sede in Venezia, contro la società “GIFIN S.R.L.” con sede in Fossalta di Piave (VE), codice fiscale 02912440274, veniva iscritta ipoteca giudiziale per complessivi Euro 1.000.000,00, sopra - tra l'altro - i beni

immobili oggetto della presente relazione, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 15.2.2012 rep. n. 787.

- **In data 22/02/2012 ai nn. 7669/1055** a favore della "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, contro la società "GIFIN S.R.L." con sede in Fossalta di Piave (VE), codice fiscale 02912440274, veniva iscritta ipoteca giudiziale per complessivi Euro 3.800.000,00, sopra - tra l'altro - i beni immobili oggetto della presente relazione, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 14/02/2012 rep. n. 885/2012.

TRASCRIZIONI

- **In data 28/06/2012 ai nn. 25175/18098** a favore della "massa dei creditori del fallimento Gifin s.r.l.", contro la società "GIFIN S.R.L.,2 veniva trascritta sentenza di fallimento a carico - tra l'altro - dei beni immobili oggetto della presente relazione (Foglio 100 Mappale 281 Subalterni 1 e 2) , in forza del provvedimento in data 17/05/2012 rep. n. 175/2012 del Tribunale di Venezia.

***** O *****

Circa quanto sopra riportato si rinvia alla Relazione Notarile datata 07/01/2013 del Notaio Paolo Chiaruttini che si riporta in allegato **E1**.

Si precisa inoltre che le spese e gli onorari per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (circa € 5.000,00 + spese) dovranno essere corrisposti dagli eventuali acquirenti.

9) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

Il terreno ha una superficie complessiva di mq 8.410.

10) GIUDIZIO DI STIMA

CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono

gli apprezzamenti del mercato.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le fonti di informazione assunte per la stima sono:

- operatori immobiliari e costruttori del settore;
- agenzie immobiliari della zona;
- tecnici professionisti che operano nella zona;
- dati statistici rilevati sulle quotazioni immobiliari come l'O.M.I. e borsino immobiliare;

GIUDIZIO DI STIMA

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente e dai calcoli eseguiti è emerso che beni simili all'immobile sito nel Comune di Crevalcore, all'attualità sono apprezzati ad un valore minimo di € 28,00/mq e massimo di € 76,00/mq.

Fatti i necessari confronti con compravendite simili per ubicazione e consistenza, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato degli immobili in Crevalcore, considerati la posizione, il contesto in cui il bene è inserito, le caratteristiche della zona, le richieste di aree edificabili, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dell'area in esame sia di circa € 35,00 / mq e procede alla seguente stima:

- Superficie commerciale mq 8.410 x €/mq 35,00	€	294.350,00
--	---	------------

Valore arrotondato	€	295.000,00
---------------------------	---	-------------------

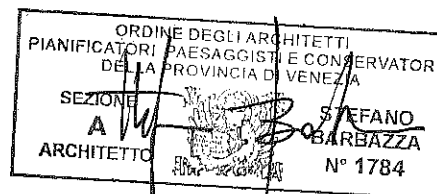
(EURO-DUECENTONOVANTACINQUEMILA)

11) REGIME FISCALE DELLA CESSIONE

La cessione del bene sarà soggetta ad IVA.

San Donà di Piave, 26/03/15

L'Esperto stimatore: (arch. Stefano Barbazza)



Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono 0421 - 332720 Fax 0421 - 336572 E-mail stefano.barbazza@virgilio.it

12) ALLEGATI

- A1) Estratto mappa catastale
- A2) Vista satellitare
- B1) Visura catastale Subalterno 1
- B2) Visura catastale Subalterno 2
- B3) Elaborato Planimetrico
- B4) Visura catastale del Mappale 281 al Catasto Terreni
- C1) Atto di provenienza
- D1) Certificato di Destinazione Urbanistica
- D2) Mail dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Crevalcore
- E1) Relazione Notarile
- F1) Documentazione fotografica

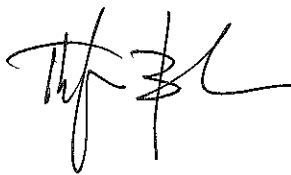
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

L'anno 2015 il giorno 3 del mese di Luglio alle ore 11.50 avanti il Giudice Dott. *Giuro* è personalmente comparso il C.T.U. arch. Stefano Barbazza, il quale presta giuramento pronunciando la seguente formula: "*Giuro di aver bene e fedelmente operato al solo fine di far conoscere ai Giudici la verità*"

L.C.S.:

IL CTU



IL GIUDICE

