

DSP 10/23

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

[REDACTED]

CON SEDE IN TREVISO PIAZZA GARIBALDI N. 12/B

SENTENZA N. 189/11 DEL 05.08.2011 - REG. FALL. N. 184/2011

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELISA FAZZINI

CURATORE: AVV. PIERLUIGI RONZANI

**PERIZIA DI STIMA DI UN NEGOZIO DI PASTICCERIA  
UBICATO IN COMUNE DI VITTORIO VENETO**

Motta di Livenza, li 05.01.2012

Il perito stimatore

- ing. Piero Bortolin -


## INDICE

1	Premessa .....	3
2	Ubicazione.....	3
3	Descrizione .....	3
4	Identificazione catastale.....	4
5	Confini.....	5
6	Proprietà e provenienza .....	5
7	Formalità pregiudizievoli .....	5
8	Disponibilità .....	6
9	Regolarità edilizia.....	6
10	Stima.....	7
11	Nota conclusiva .....	7
	Allegati .....	8

## RELAZIONE

### 1 Premessa

Con lettera a mezzo fax del 29.08.2011 l'avv. Pierluigi Ronzani, curatore della procedura in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin di Motta di Livenza, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, l'incarico di valutare i beni mobili ed immobili appresi all'attivo del fallimento. Compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni si espongono le conclusioni cui si è giunti limitatamente ad un negozio di pasticceria sito in comune Vittorio Veneto. Le stime degli altri immobili facenti parte del compendio fallimentare saranno oggetto di perizie successive a questa.

### 2 Ubicazione

Si trova all'interno del complesso immobiliare a prevalente destinazione residenziale denominato "Condominio Cansiglio", costituito da due corpi di fabbrica alti cinque piani e collegati, a livello del piano terra, da un negozio di abbigliamento, appreso anch'esso all'attivo della procedura. La pasticceria è posta al piano terra del corpo di fabbrica situato in fregio a Viale Celante (S.S. 51 di Alemagna), di fronte a Piazza XXV Aprile: pertanto l'esercizio pubblico è ben visibile e si trova in buona posizione, prossima al centro cittadino ed a due passi dall'ampio parcheggio pubblico di Piazza XXV Aprile.

### 3 Descrizione

Il negozio è articolato su due livelli collegati da scala interna. Al piano terra si trovano il locale aperto al pubblico, di 51 mq circa, ed il laboratorio di pasticceria, di 71 mq circa, al piano interrato ci sono i servizi igienici, uno spogliatoio e tre

vani ad uso magazzino, per complessivi 186 mq circa. L'esercizio commerciale ha le seguenti caratteristiche:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti del piano terra in piastrelle di gres porcellanato lucido e opaco, del piano interrato in piastrelle di ceramica;
- pavimento e rivestimento dei servizi igienici in piastrelle di ceramica;
- rivestimento della scala in marmo;
- serramenti in alluminio con vetrocamera antisfondamento;
- porte interne in legno tamburate;

ed è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto telefonico, impianto di anti intrusione, impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda ad uso sanitario, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante nella fognatura pubblica. Il vano adibito a bar dispone di condizionatore a split. Lo stato di manutenzione e conservazione dei locali è buono.

#### **4 Identificazione catastale**

Il bene è così riportato al Catasto dei Fabbricati: Comune di Vittorio Veneto, Sezione E, Foglio 9, Mappale 523, Sub. 113, Piazza XXV Aprile n. 8, Piano S1-T, Categoria C/1, Classe 8, Mq 168, Rendita € 5.136,47.

È compresa una quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e del Regolamento di Condominio, ed in particolare sul locale ad uso centrale termica, sull'area coperta dal fabbricato condominiale e su quella scoperta adiacente così riportata al Catasto Terreni: Comune di Vittorio Veneto, Foglio 64, Mappali 523, 1098, 1099, 721, 1096, 1097, 719

## **5 Confini**

L'immobile confina con vano scala condominiale, con il Mn. 523 Sub. 114 e con portico comune, salvo altri e/o variati.

## **6 Proprietà e provenienza**

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che il bene sopra descritto è di proprietà della società fallita ed è ad essa pervenuto mediante atto di compravendita in data 30.09.2005 rep. n. 109017/22219 del dott. Nicola Maffei, notaio in San Martino di Lupari (PD), trascritto a Treviso in data 11.10.2005 ai nn. 45342/27119 e 45343/27120.

## **7 Formalità pregiudizievoli**

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, alla data del 14.12.2011, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta il 11.10.2005 ai nn. 45344/10665 per la somma totale di € 6.000.000,00 di cui capitale € 3.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.09.2005 rep. n. 109018/22220 del dott. Nicola Maffei, notaio in San Martino di Lupari (PD), a favore di MPS Banca per l'Impresa S.p.A. con sede in Firenze;
- 2) ipoteca giudiziale iscritta il 22.10.2010 ai nn. 37889/8509 per la somma totale di € 600.000,00 di cui capitale € 498.446,00 derivante da decreto ingiuntivo del 12.08.2010 rep. n. 2245/2010 del Tribunale di Bolzano a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.
- 3) ipoteca giudiziale iscritta il 18.11.2010 ai nn. 41248/9241 per la somma totale di € 100.000,00 di cui capitale € 61.021,40 derivante da decreto ingiuntivo del 02.11.2010 rep. n. 1233 del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Cone-

gliano a favore del Condominio Centro Giano con sede in Conegliano.

- 4) sentenza dichiarativa di fallimento del 05.08.2011 rep. n. 189 del Tribunale di Treviso, ivi trascritta in data 17.10.2011 ai nn. 35024/22584, a favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

## **8 Disponibilità**

La pasticceria è stata affittata con contratto di locazione ad uso commerciale avvenute decorrenza dal 01.06.2006, durata di sei anni, rinnovo automatico per altri sei anni fatto salvo il diritto di rinuncia della parte locatrice per motivi di cui all'art. 29 Legge 392/78. Il contratto prevede un canone mensile di € 1.650,00 dal 01.01.2008 ed il suo aggiornamento in base alla variazione dell'indice ISTAT dal 01.01.2009.

## **9 Regolarità edilizia**

Il complesso immobiliare denominato "Condominio Consiglio" di cui la pasticceria è parte, è stato costruito in forza di licenza edilizia n. 926/1784 rilasciata dal comune di Vittorio Veneto in data 24.07.1974. La pasticceria è stata dichiarata agibile con certificato in data 06.08.1986.

Dopo aver acquistato il bene, la società fallita ha presentato al comune di Vittorio Veneto denuncia di inizio attività in data 28.02.2006 prot. 8421 per "*opere interne, ampliamento del laboratori, modifica di serramento esterno e rifacimento dell'impianto elettrico*". I lavori previsti sono stati eseguiti ma non è stata presentato il certificato di collaudo finale ai sensi dell'art. 23 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001 né richiesto il rilascio del certificato di agibilità. Lo stato dei luoghi corrisponde comunque a quanto assentito e pertanto la pasticceria, sebbene priva di agibilità relativa all'intervento del 2006, è regolare sotto il profilo urbanistico.

## 10 Stima

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, tra cui la sua buona posizione, tenuto conto della crisi in cui versa ormai da tempo il mercato degli immobili ad uso commerciale, si ritiene di stimare la superficie ad uso pubblico in base ad un valore unitario di 2.100,00 €/mq ed il laboratorio ed il piano interrato a 1/2 d a 1/4 di tale valore. Procedendo in tal modo si ottiene:

- Pasticceria	51 mq x 2.100,00 €/mq =	€ 107.100,00
- Laboratorio	71 mq x 1.050,00 €/mq =	€ 74.550,00
- Magazzino	186 mq x 525,00 €/mq =	€ <u>97.650,00</u>
		€ <u>279.300,00</u>

cifra che si arrotonda a € 280.000,00 e che assume quale più probabile valore di realizzo dell'immobile, nello stato in cui si trova e nelle condizioni economiche attuali.

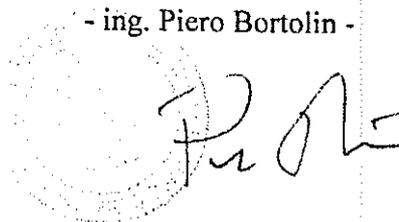
## 11 Nota conclusiva

Ritenendo di aver risposto alle richieste del curatore, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 05.01.2012

Il perito stimatore

- ing. Piero Bortolin -



## ALLEGATI

- 1) Estratto dalla Carta Provinciale
- 2) Vista aerea
- 3) Estratto dalla Carta Tecnica Regionale
- 4) Estratto di mappa
- 5) Visura catastale
- 6) Elaborato planimetrico
- 7) Planimetria catastale
- 8) Documentazione fotografica



Ufficio Provinciale di: **TREVISO**

Comune di: **VITTORIO VENETO**

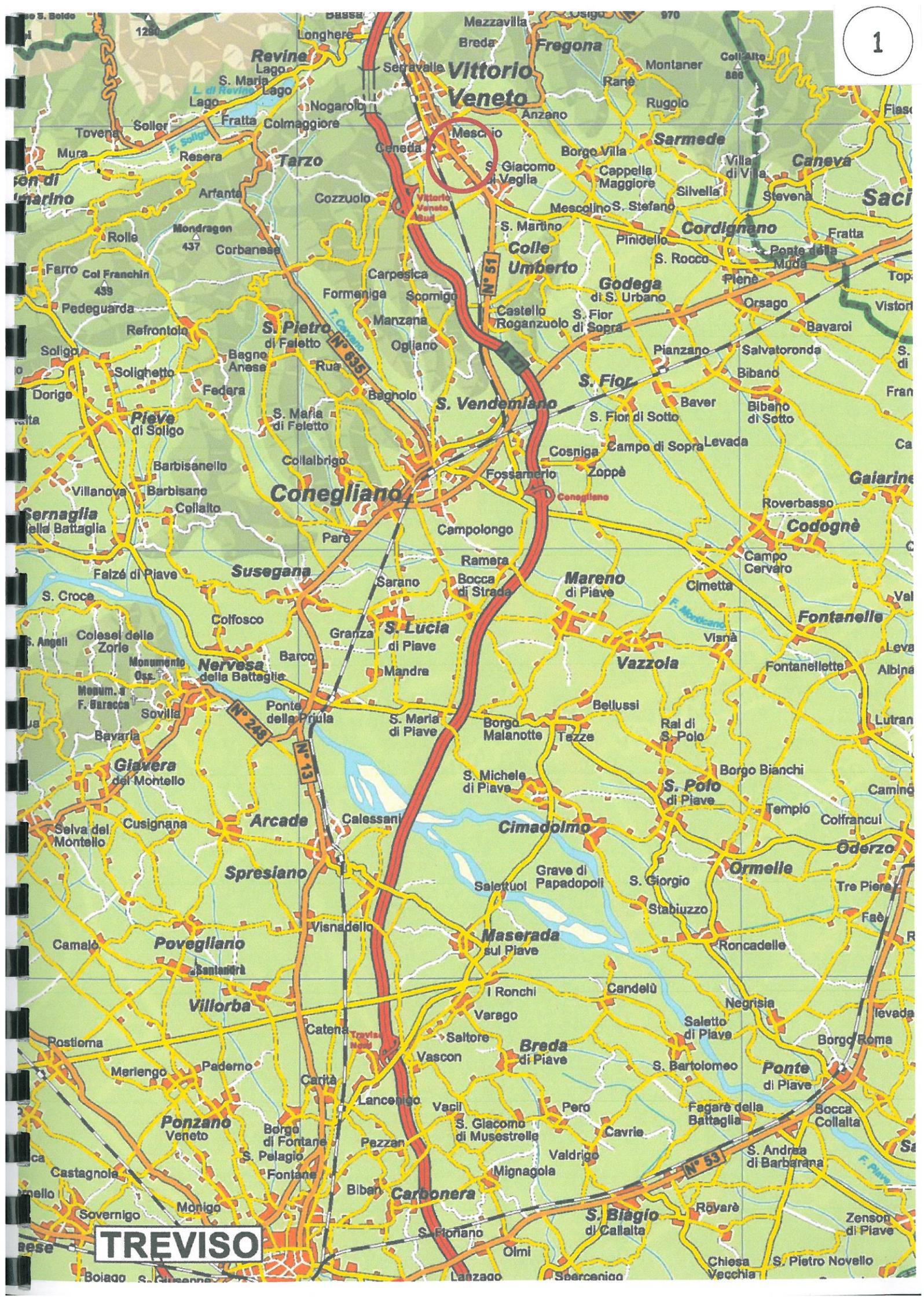
Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**

**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

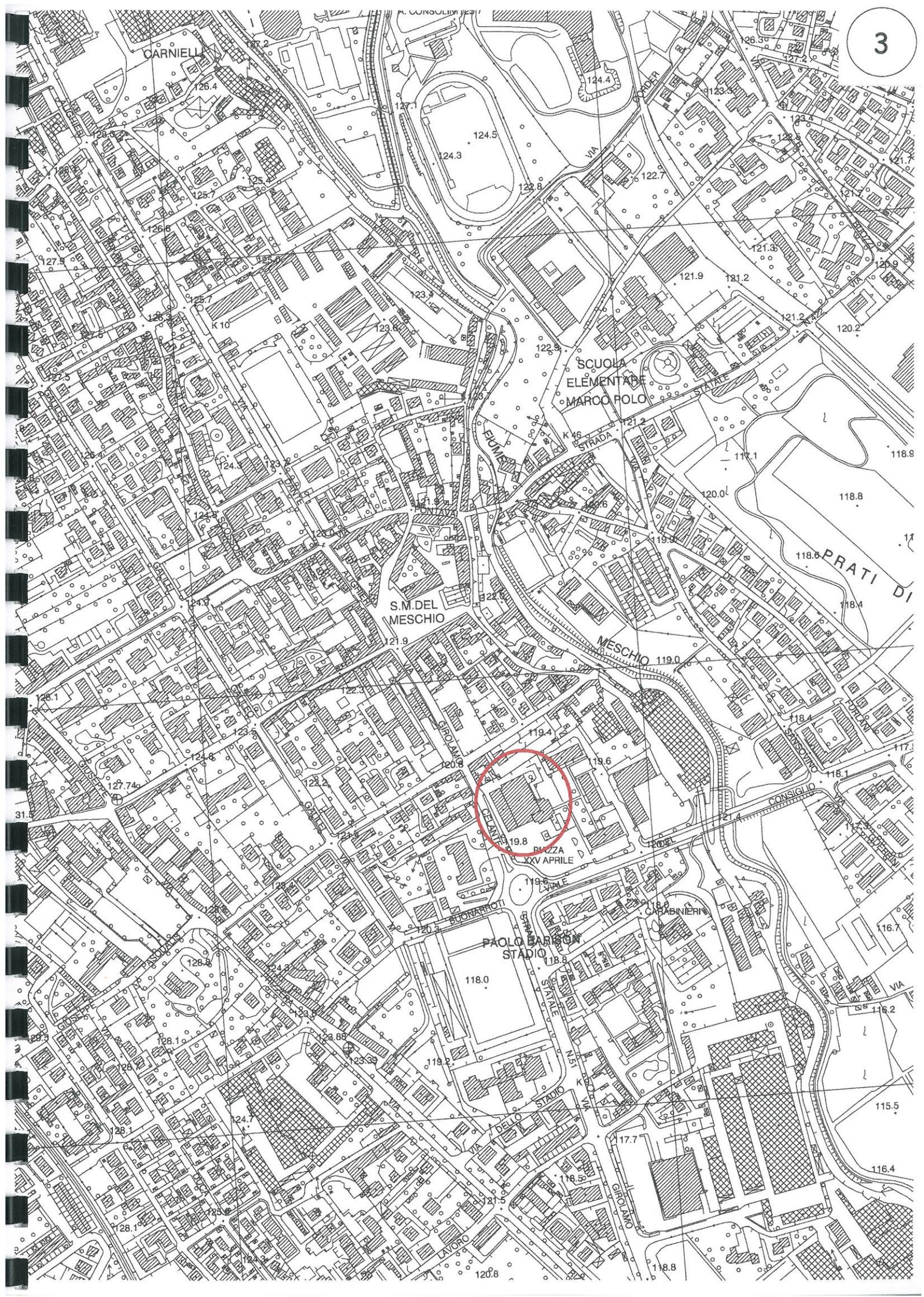
Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del.
VITTORIO VENETO		E	n°civ	9	523			
Sub	UBICAZIONE via/piazza			Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
25	piazza xxv aprile			S1-T			NEGOZIO (SUPERMERCATO), SOPPR. E SOST. DAI SUB 113 E 114 PER DIV. DISTR. SPAZI INT., FRAZ. E FUS. CON SUB 107.	
26	piazza xxv aprile			T			UFFICIO, SOPPR. E SOST. DAL SUB 115 PER CAMBIO DEST. USO.	
107	piazza xxv aprile			S1-T			NEGOZIO, SOPPR. E SOST. DAL SUB 113, PER AMPLIAM. E FUSIONE CON PARTE SUB 25.	
109	piazza xxv aprile			S1-6			ABITAZIONE, SOOPR. E SOST., DAL SUB 112 PER RETT. CONSIST. (IST. RETT. PROT. N. 301355 DEL 20/05/2003)	
112	piazza xxv aprile			6			ABITAZIONE, DER. DAL SUB 109 PER RETT. CONSIST. (IST. RETT. PROT. N. 301355 DEL 20/05/2003)	
113	piazza xxv aprile			S1-T			NEGOZIO, DER. DAL SUB 107 PER AMPL. E FUSIONE CON PARTE DEL SUB 25.	
114	piazza xxv aprile	13		S1-T			NEGOZIO, DER. DAL SUB 25 PER FRAZION. E DIV. DISTR. SPAZI INTERNI.	
115	piazza xxv aprile	16		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, DER. DAL SUB 26 PER CAMBIO DEST. USO.	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



**TREVISO**





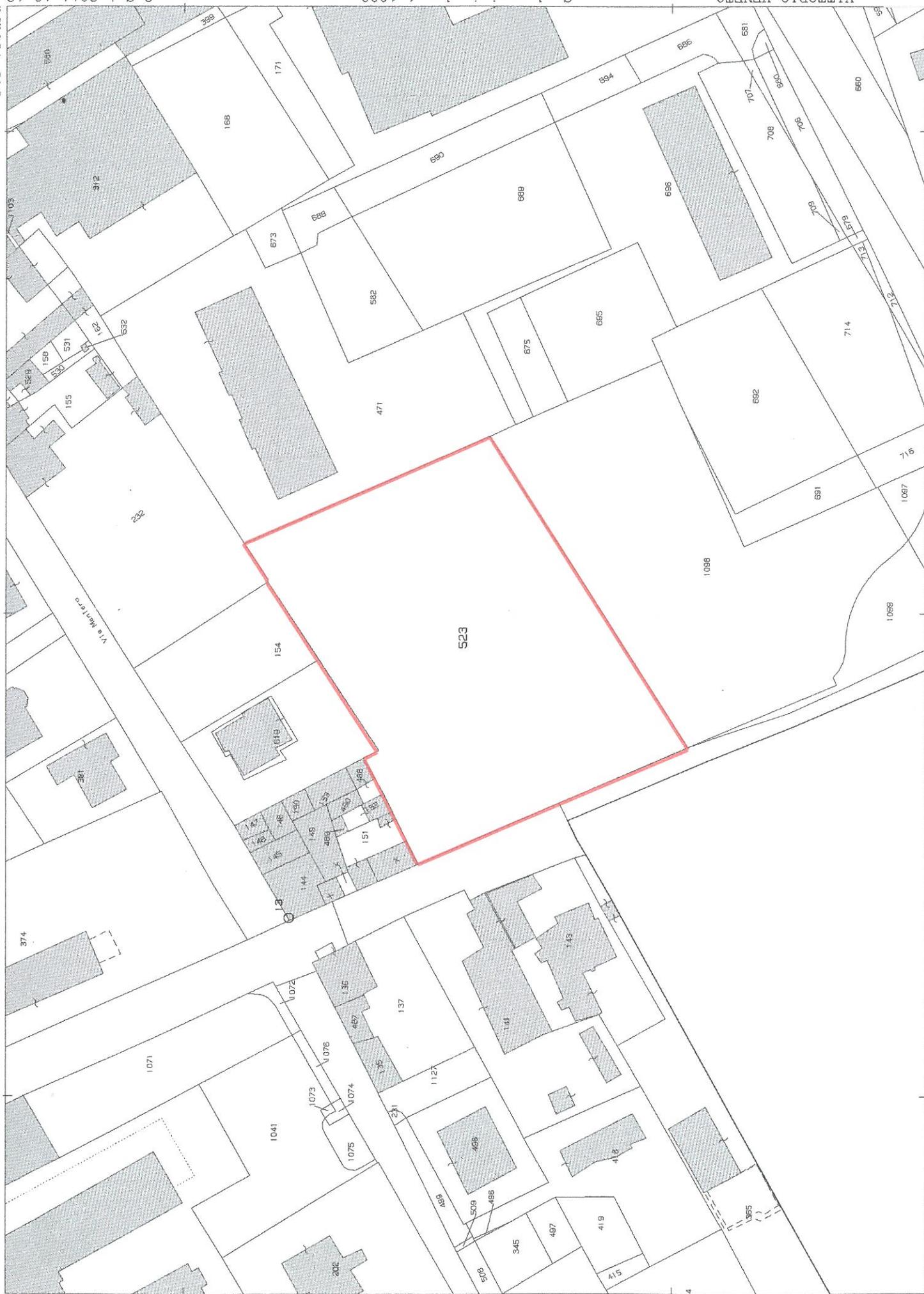
e: VITTORIO VENETO

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

8-Set-2011 18:13  
Prot. n. T39011/2011

Per Visura

Ufficio Provinciale di TREVISO - Direttore: ING. GIUSEPPE SACCONI



Particella: 523

E=3600

006-N

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Tomasella Ezio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso N. 3052

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Comune di Vittorio Veneto

Protocollo n. TV0335166 del 07/12/2010

Sezione: E Foglio: 9 Particella: 523

Tipo Mappale n. del

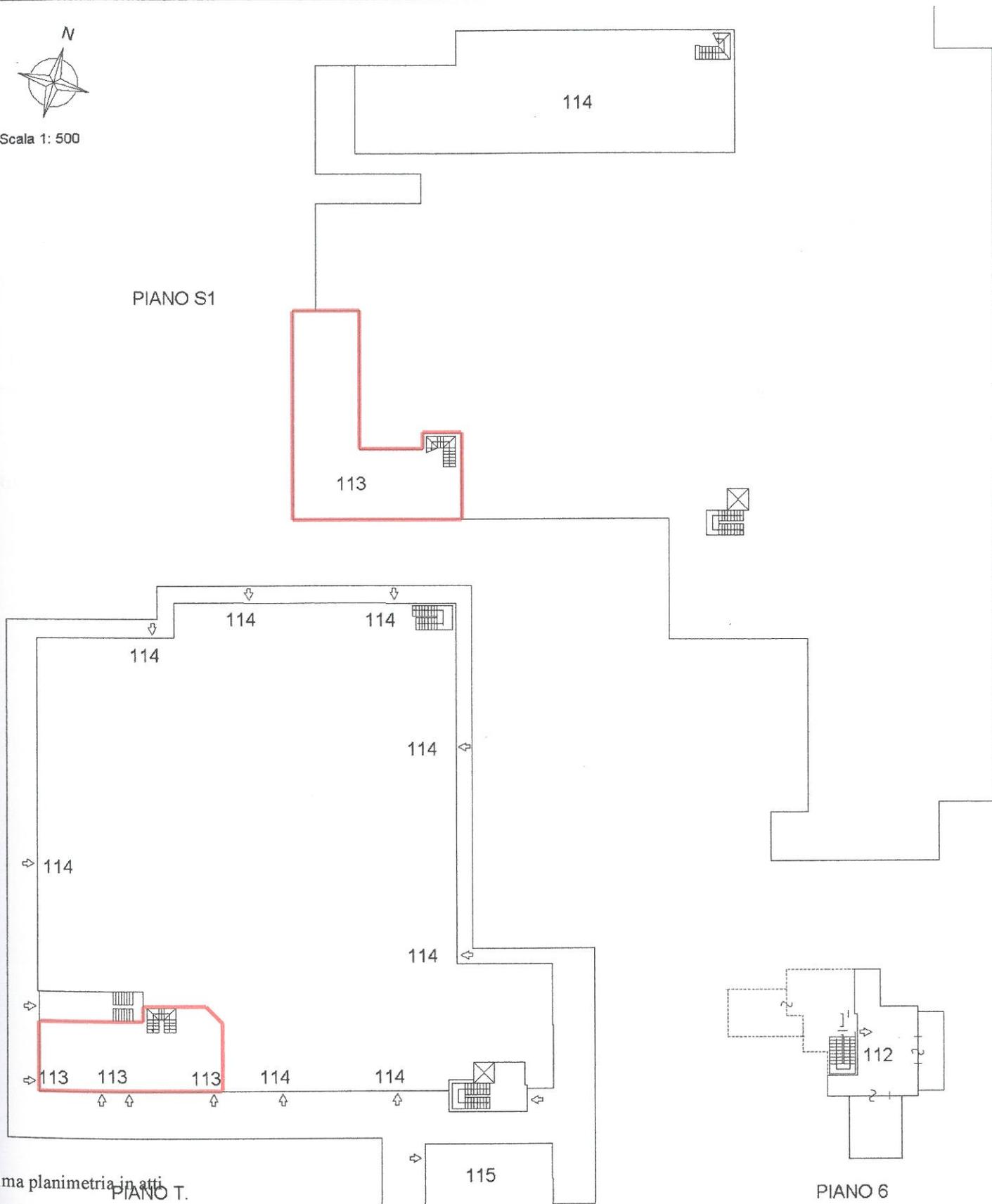
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Scala 1 : 500

PIANO S1



PIANO T.

PIANO 6

Ultima planimetria in atti

Elaborato planimetrico - Particella: 523 - Foglio: 9 - Sezione: E - Comune di Vittorio Veneto (31089) - Catasto dei Fabbricati - Operazione n. 8/09/2011

8465 del 06/03/2006  
Subalterno: 113 >  
vittorio Veneto

civ. 8

Identificativi Catastali:

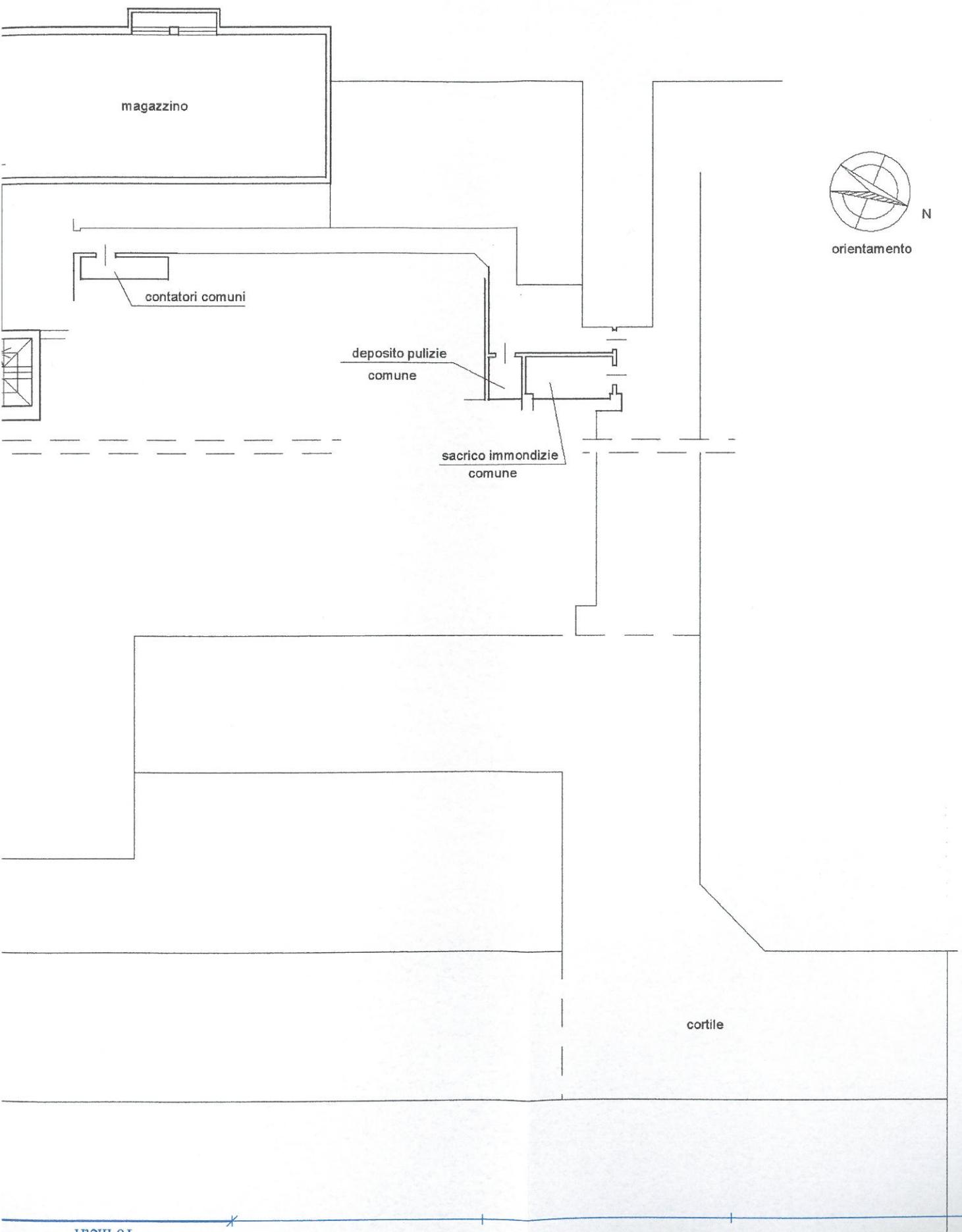
Sezione: E  
Foglio: 9  
Particella: 523  
Subalterno: 113

Compilata da:

Gava Claudio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 1446



10 metri

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

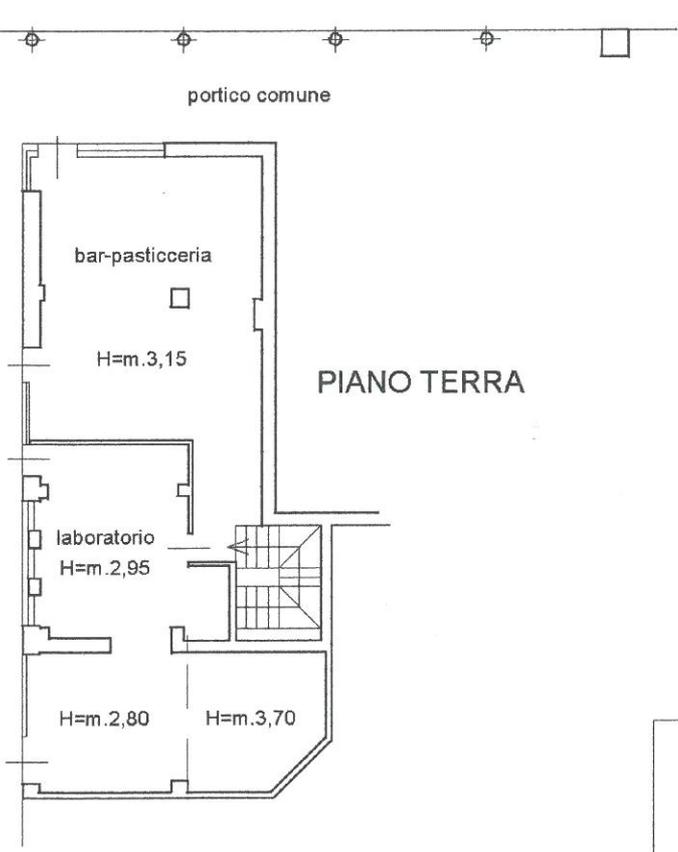
Ufficio provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV00  
< Sez.Urb.: e - Foglio: 9 - Particella: 523 -  
Planimetria di u.i.u. in Comune di

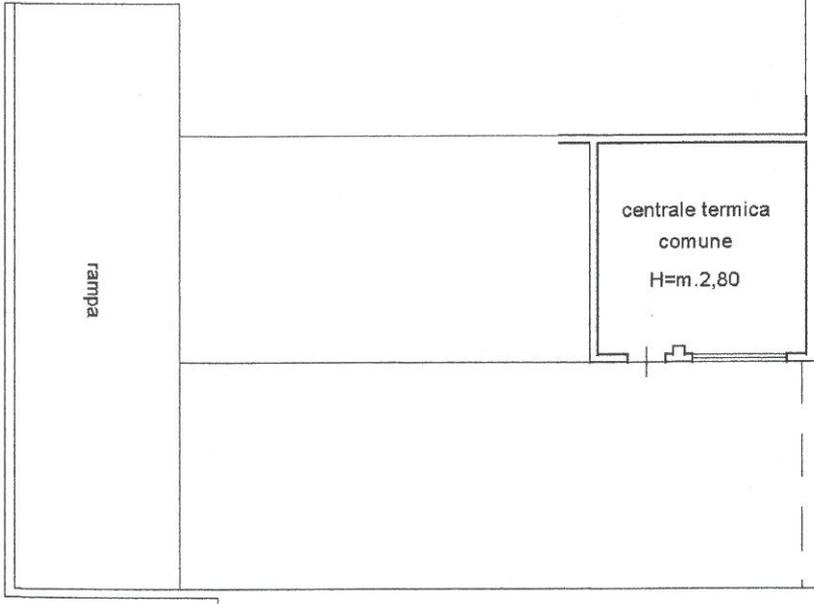
Piazza Xxv Aprile

Data: 08/09/2011  
Totale schede: 1  
Ultima planimetria: 08/09/2011  
n. T389537 - Richiedente: NPNCST777#69F770E  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO  
SOTTOSTRADA  
H=m.2,60



disobbligio comune