

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento a carico della ditta:

Rf. n. 120/2013

Giudice delegato: **dott. ANTONELLO FABBRO**

Curatore della procedura: **dott. FABIO MARCHETTO**

RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili di proprietà della ditta fallita

Beni siti nel Comune di Zero Branco (TV).

A seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore della procedura dott. Marchetto Fabio, giusto atto di nomina con autorizzazione del Giudice Delegato dott. Antonello M. Fabbro, di valutare i beni immobili di proprietà della ditta  situati nei Comuni di: Zero Branco (TV), il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso - Via Dello Squero n.3, perito del Tribunale di Treviso, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti degli immobili di proprietà, secondo l'elenco e l'indicazione dei beni da stimare fornito dal Curatore della procedura.

Ha pertanto effettuato le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Treviso- Catasto Fabbricati e Catasto Terreni - richiedendo le mappe catastali della zona (mappe digitali), le planimetrie catastali dei fabbricati e richiedendo le visure catastali dei beni.

Ha quindi successivamente effettuato visure delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presso l'Agenzia Delle Entrate di Padova – servizi Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova.

Ha poi svolto accertamenti presso l'ufficio Tecnico della sede Municipale di Zero Branco, con recupero dei progetti, delle concessioni edilizie dei fabbricati e di altri documenti tecnico-amministrativi utili alla relazione peritale.

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

Ha quindi ed infine effettuato le visure delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.

Ha quindi predisposto trascrizione della sentenza di fallimento sui beni siti in Zero Branco e quindi depositato la trascrizione presso l'Agenzia Delle Entrate – Servizi Immobiliari, di Padova.

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

1) DESCRIZIONE CENSUARIA dei BENI

Dalle ricerche incrociate effettuate presso L'Agenzia del Territorio di Treviso – Ufficio del Catasto sia Terreni che Fabbricati, nonché presso l'Ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, sono risultati così intestati i seguenti beni:

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 2° - abitazione a schiera

AGENZIA del TERRITORIO

per l'intero

Catasto Fabbricati :

Comune di Zero Branco (codice M171)

Sezione C - Foglio 5

mappale 1193 sub. 20 - Via Dell'Artiglieria Alpina n.2 – P. T-1 categ. A/2
cl.2 vani 7,5 RC€ 735,95

mappale 1193 sub. 21 - Via Dell'Artiglieria Alpina n.2 – P. T categ. C/6
cl.5 mq. 18 – superficie catastale mq. 20 RC€ 55,78

mappale 1193 sub.70 Via Dell'Artiglieria Alpina n.2 – P. T scoperto
B.C.N.C. ai sub. 20 e 21

oltre ai proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato
del quale essi sono parte, quali risultano dalla legge (art. 1117 e seguenti del
codice civile) e dal titolo di provenienza originario.

Il regolamento di condominio si trova allegato con la lettera "A" all'atto rep.
37210 del 28.11.2007, notaio salvatore Maiello

B.C.N.C.

Mappale 1193 sub.1 BCNC area scoperta di mq. 587 comune ai sub.11 –
14-20-23-25-35-39-40-41-42-43-44-45-46-52-54-55-56-58-63-65-67-68-
72-73-74-76.

Mappale 1193 sub.4 BCNC area ecologica di mq. 5 comune ai sub. 11 –
14-20-23-25-35-39-40-41-42-43-44-45-46-52-54-55-56-58-63-65-67-68-
72-73-74-76.

Mappale 1193 sub.5 BCNC area scoperta di mq. 64 comune ai sub.18-20-21-73-74

2) PROVENIENZE

Gli immobili sono pervenuti alla ditta [REDACTED] per atto di compravendita del notaio Salvatore Maiello di Venezia rep. n. 38.114 del 03.04.2008, trascritto a Padova il 10.04.2008 ai n. 14944 di registro generale e n. 8258 di registro particolare.

3) DESCRIZIONE dei BENI e dei CONFINI

Confini:

Il mapp. n.1193 sub. 20-21-70 confinano con sub 18, 5, 22, 1, 74, Sez. C – foglio 5 Comune di Zero - salvo variati e più precisi.

Descrizione degli immobili:

Trattasi di unità abitativa del tipo villetta bifamiliare, posizionata in un contesto di edifici residenziali e, precisamente, ubicata in Comune di Zero Branco (Tv) – con fronte ed accesso da Via Dell'Artiglieria Alpina al civico n.2.

Il contesto di fabbricati residenziali, nel loro insieme, forma un condominio per le parti comuni in essere tra questi.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, ed è così composta: al piano terra ingresso, ampio salone con cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio sottoscala, locale garage e porticato esterno; al piano primo tre camere da letto, disimpegno, due bagni, e locale sottotetto non abitabile.

Una scala interna collega gli ambienti dei vari piani.

Di pertinenza esclusiva un'area scoperta circondante l'abitazione.

La superficie lorda dell'abitazione al piano terra e primo, incluso il porticato coperto esterno, corrisponde a mq. 160 circa, con ulteriori mq. 15 circa di stanza sottotetto, quest'ultima praticabile ma non abitabile.

Il garage ha superficie lorda di mq. 18.

L'area scoperta di pertinenza, ad uso esclusivo, ha superficie catastale di mq.216.

La struttura del fabbricato è in laterocemento, con ottime finiture che si possono così riassumere:

pareti delle stanze in calce rasata, stanze con soffitti travati in legno a vista, caminetto in soggiorno, pavimenti dei locali a giorno in legno, pavimenti delle camere in parquet di legno, pavimenti e rivestimenti delle pareti dei bagni in ceramica e piastrelle di mosaico, scala rivestita in legno, portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno laccato bianco, finestre in legno con vetrocamera, oscuri in legno, davanzali in marmo, battiscopa in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo a pavimento, condizionatori con unità esterna, illuminazione esterna del giardino, impianto antintrusione.

Il garage ha pavimentazione in ceramica e basculante rivestito in legno con automazione elettrica.

La proprietà è interamente recintata e munita di cancello carraio automatizzato e di cancelletto pedonale.

Lo scoperto è in parte pavimentato dal marciapiede e dalla corsia di accesso al garage, in parte è tenuto a giardino.

CLASSE ENERGETICA /CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio risulta edificato ed ultimato in data antecedente al 08.10.2005.

Successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zero Branco non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 21.11.2014, assegna all'immobile la classe energetica "E".

4) ACCERTAMENTO della CONFORMITA' URBANISTICA dei BENI e di EVENTUALI ABUSI EDILIZI ai SENSI della LEGGE n. 47/85 e SUCCESSIVE

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato giusto:

- Permesso di costruire 05/00066 del 12 ottobre 2005;
- Permesso di costruire 05/00066-1 del 26.07.2007;

Con rilascio di certificato di abitabilità n. AGI-07/00122 del 27.03.2008.

Per quanto accertato all'atto dei sopralluoghi e degli accertamenti svolti si è riscontrata la conformità urbanistica.

Una sola irregolarità si è accertata per quanto attiene al locale sottotetto, con utilizzo di locale abitabile, non consentito dalla P.A. quindi utilizzo improprio di una locale più che abuso edilizio vero e proprio.

CERTIFICAZIONE IMPIANTI:

In atti presso la P.A. si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e idraulici.

Tali documenti si allegano alla presente perizia.

5) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'abitazione è locata con contratto di locazione 01 aprile 2008, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 21.04.2008 al n. 1543 serie 3 atti privati.

Il contratto ha durata di anni 4, con scadenza al 2012 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore la disdetta (scadenza al 31 marzo 2016),

L'importo del canone annuo della locazione ammonta ad € 9.600,00 oltre ad aggiornamenti Istat.

6) SPESE CONDOMINIALI

Assunte utili informazioni presso l'Amministratore del condominio, nella persona del [REDACTED]

[REDACTED] si rileva che le spese condominiali inerenti l'unità abitativa corrispondono a circa € 1.500,00 annui (tra proprietà ed inquilino).

L'Amministratore pro tempore del Condominio, su richiesta dello scrivente ha trasmesso regolamento di condominio con unite le tabelle millesimali.

Tale documenti si uniscono alla presente perizia.

Per ogni ulteriore informazione in merito a questioni condominiali (millesimi e regolamento condominio) ci si dovrà rivolgere a detto Amministratore.

7) STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione

dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, il contesto residenziale, la vicinanza ai principali servizi quali supermercati, banche, farmacia, ufficio postale ecc.

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

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

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

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

- abitazione		
mq. 160 x € 1.400,00	€	224.000,00
- locale sottotetto		
mq. 15 x 800,00	€	12.000,00
- garage		
a corpo	€	15.000,00
- areascoperta		
a corpo	€	<u>10.000,00</u>
sommano	€	261.000,00
deprezzamento per occupazione in corso		
a detrarre	€	<u>21.000,00</u>

Sommano totali € 240.000,00

(diconsi Euro duecentoquarantamila/00)

8) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 27 febbraio 2014 ad effettuare visure di verifica ed aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Padova – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare, accertando le seguenti note:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo trascritta il 18/12/2009, registro particolare n. 11484 – registro generale n. 48588, a favore di CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERTAIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Vedelago (Tv) – C.F. 00274980267

- Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo trascritta il 25/01/2013, registro particolare n. 313 – registro generale n. 3461, a favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. IN A.S. –con sede in Monastier (Tv) – C.F. 03588770267

- Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo trascritta il 15/02/2013, registro particolare n. 655 – registro generale n. 6002, a favore di CENTROMARCA BANCA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERTAIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA –con sede in Preganziol (Tv) – C.F. 00176640266

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

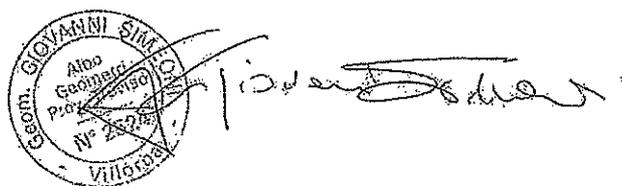
- atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa Dei

Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni

Creditori del fallimento [REDACTED] trascrizione
del 22.10.2013 - Reg. Particolare n. 22135 – Reg. Generale n. 32225.

Treviso, li 20 gennaio 2015

IL PERITO
(geom. Giovanni Simeoni)

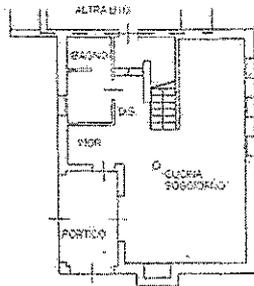


A circular professional stamp for Geom. Giovanni Simeoni is located on the left. The stamp contains the text: "GEOM. GIOVANNI SIMIONI", "Atto", "Geometrico", "Prov. Treviso", "N° 2528", and "Villorba". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

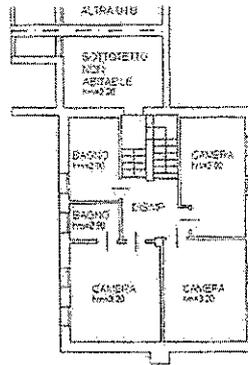
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0267534 del 25/05/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zero Branco Via Dell'artiglieria Alpina civ. 2	
Identificativi Catastali: Sezione: C Foglio: 5 Particella: 1193 Subalterno: Z0	Completata da: Gasparin Sauro Iscritto all'albo: Architetti Prov. Treviso N. 592

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=2,70 m.



PIANTA PIANO PRIMO



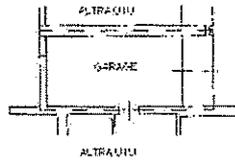
Comune di Zero Branco (MI71) - Sez. D.b. - C - Foglio: 5 - Particella: 1193 - Subalterno: Z0 -
 Ufficio del Catasto Fabbricati - Situazione al 17/12/2014 - Comune di ZERO BRANCO (MI71) - Sez. D.b. - C - Foglio: 5 - Particella: 1193 - Subalterno: Z0 -
 DELL'ARTIGLIERIA ALPINA n. 2 piano: T-1;

10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0267534 del 25/05/2007	
Planimetria di n.i.u. in Comune di Zero Branco	
Via Dell'artiglieria Alpina civ. 2	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gasparin Sauro
Sezione: C	Isritto all'albo: Architetti
Foglio: 5	Prov. Treviso
Particella: 1193	N. 592
Subalterno: 21	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=2,40 m.

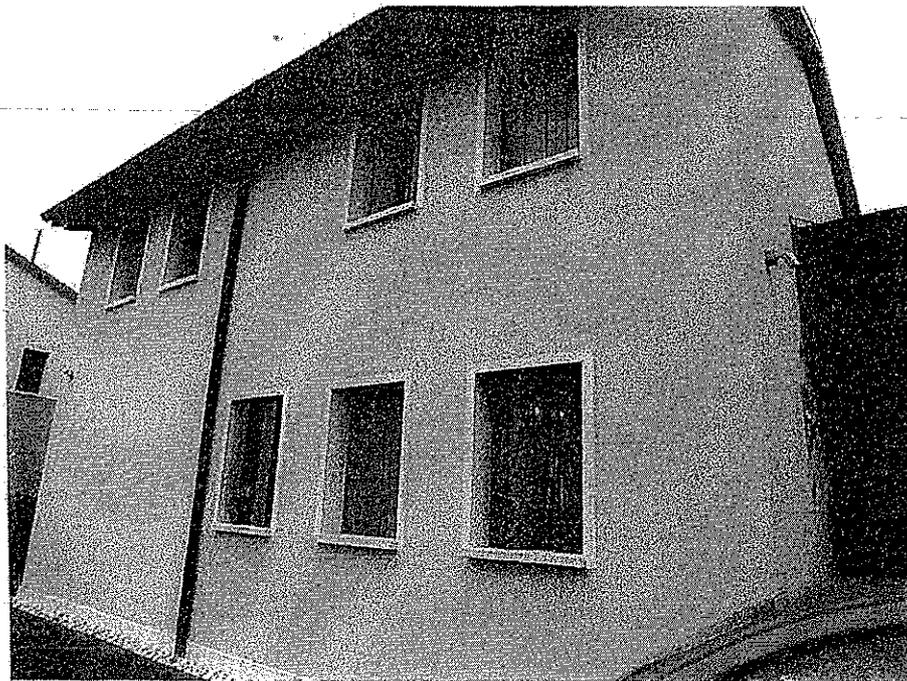


10 metri

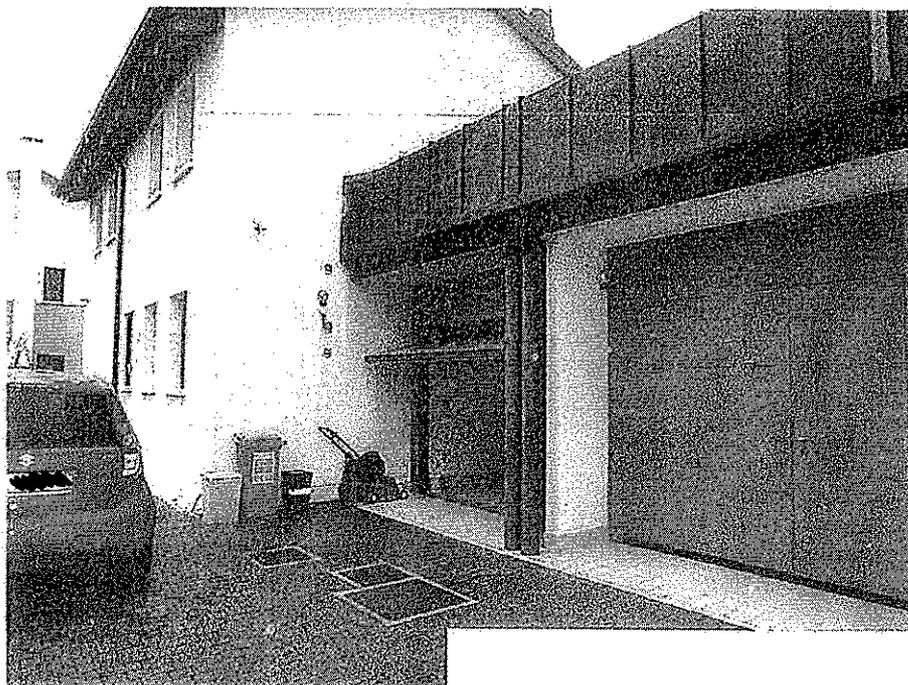
Data: 17/12/2014 - n. T225846 - Richiedente: SMNGNN65C31L407S
Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/12/2014 - Comune di ZERO BRANCO (M171) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 5 - Particella: 1193 - Subalterno: 21 >
DELL' ARTIGLIERIA ALPINA n. 2 piano: 1;



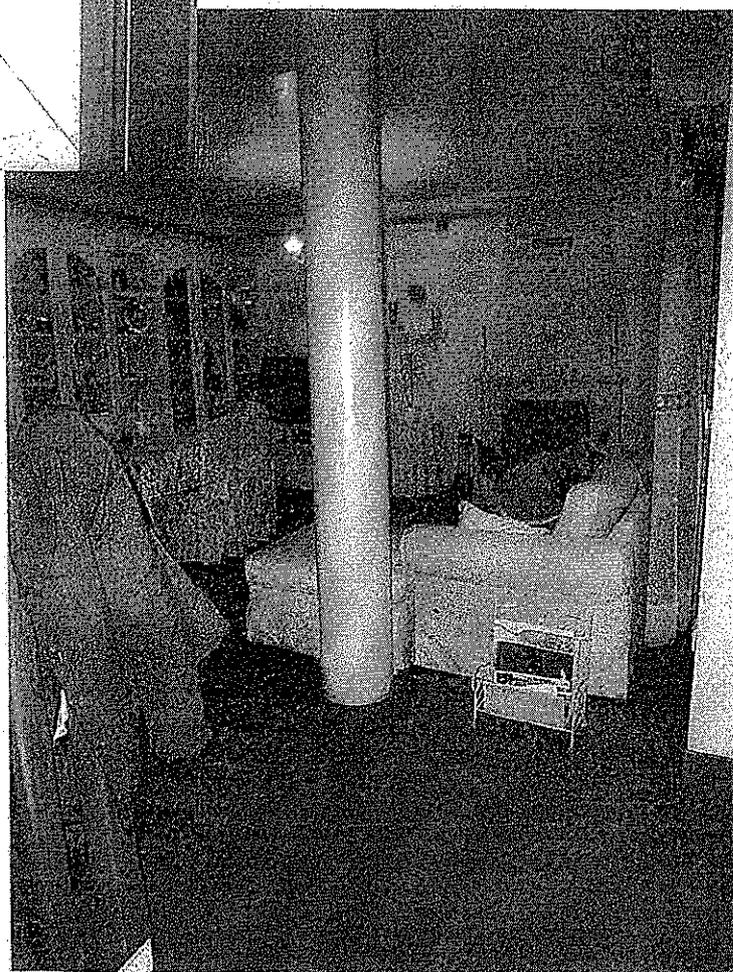
Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni



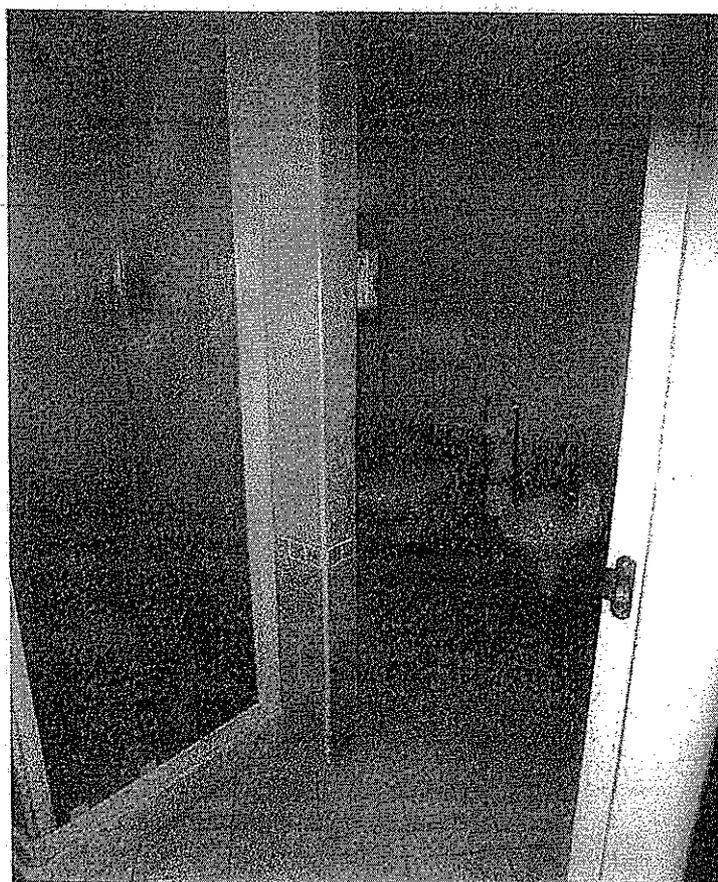
Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni



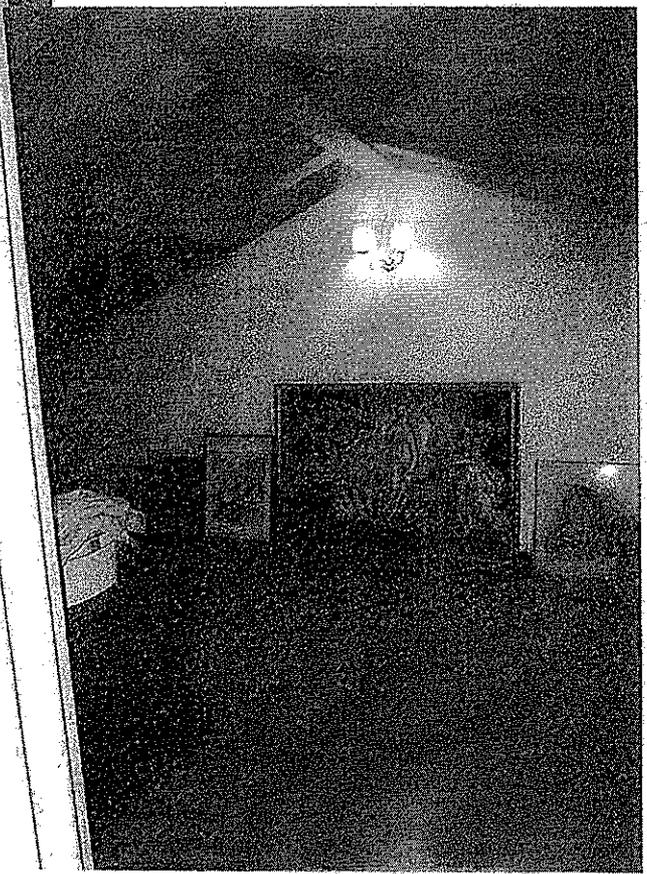
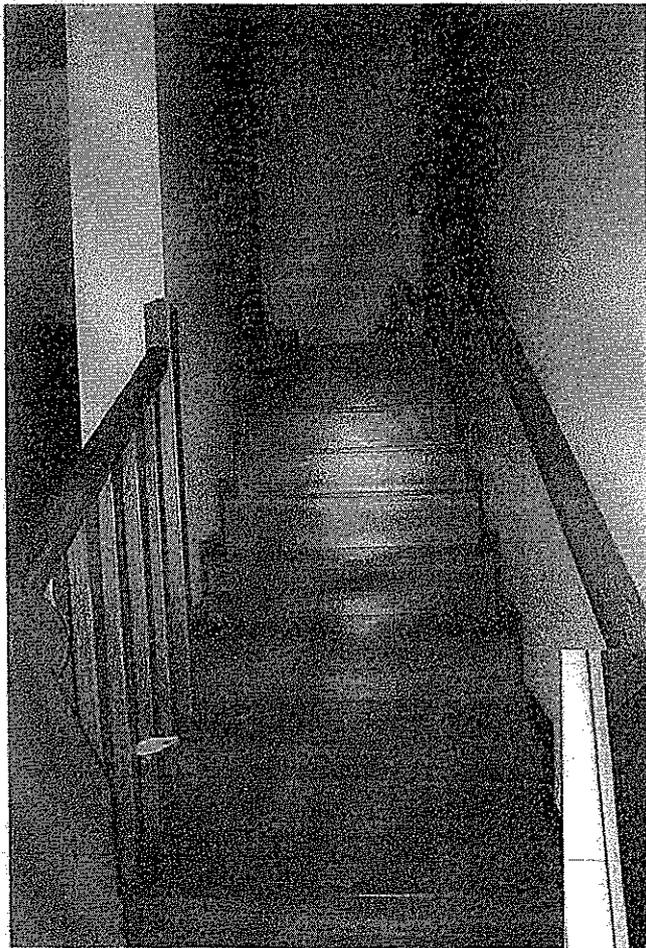
Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni



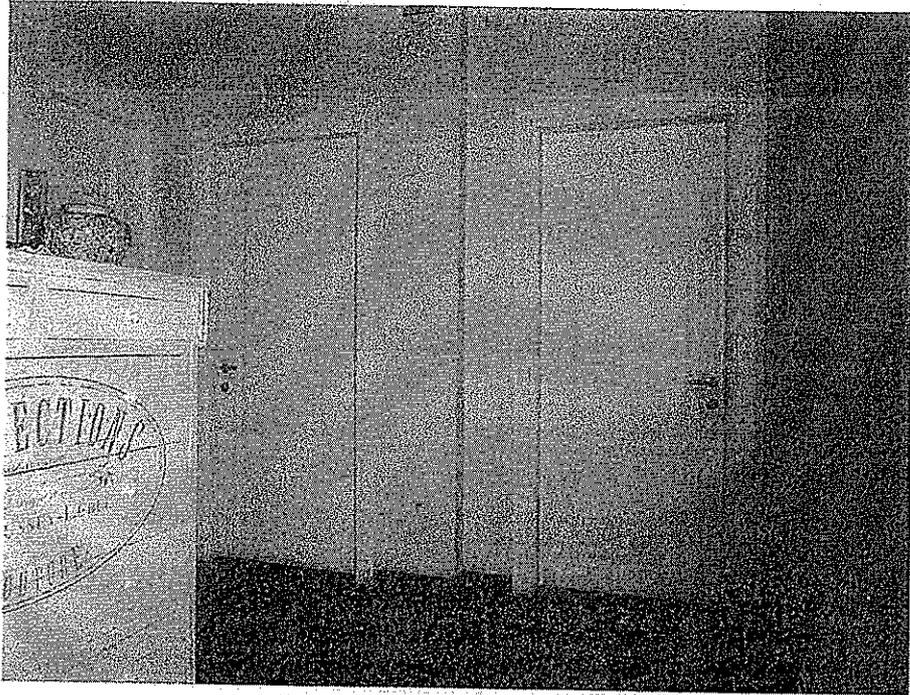
Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simconi



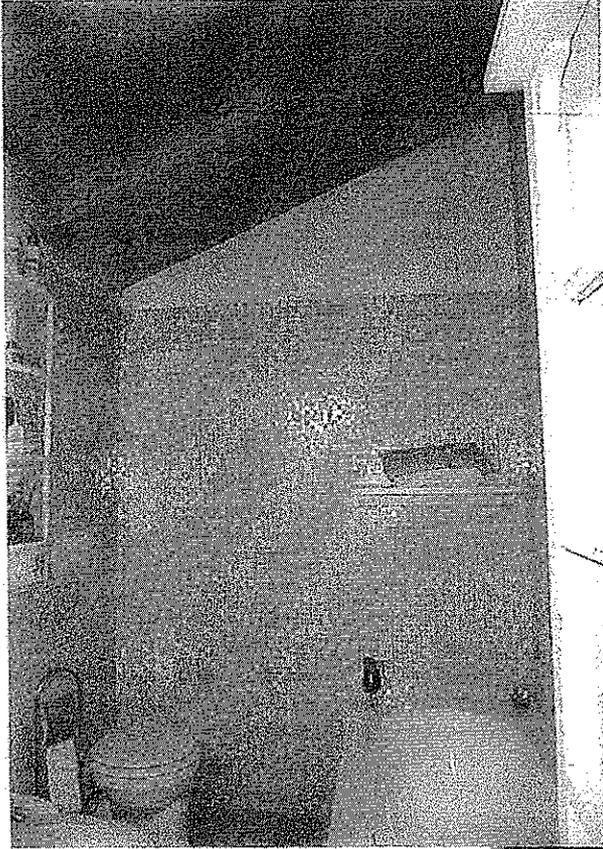
Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni



Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni



Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni



Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni

