

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento a carico della ditta:

R.f. N. 106/2013.

Giudice delegato: dott. ssa PASSARELLI CATERINA

Curatore della procedura: dott. CRISANTI LUCA

\*\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA

dei beni mobili ed immobili di proprietà della ditta fallita

ubicati in BREDA DI PIAVE

\*\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dal curatore della procedura dott. Crisanti Luca, giusto atto di nomina 18.06.2013, di valutare i beni immobili di proprietà della ditta

il sottoscritto geom.

Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Via Dello Squero n.3, perito del Tribunale di Treviso, ha eseguito tutte le necessarie verifiche ed accertamenti degli immobili di proprietà della fallita.

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

Ha quindi effettuato accesso presso l'Ufficio del Territorio di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati richiedendo copia delle mappe catastali cartacee e copia delle schede catastali del fabbricato.

Ha quindi successivamente effettuato visure delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Treviso.

Ha poi svolto accertamenti presso il Municipio di Breda Di Piave con ricerche dei progetti e delle concessioni edilizie del fabbricato e verifica della destinazione urbanistica del fondo in cui insiste l'edificio.

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

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 Terreni e Fabbricati, nonché presso l'Ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, sono risultati intestati alla ditta

seguenti beni:

#### UFFICIO DEL TERRITORIO di TREVISO

per l'intero

#### Catasto Fabbricati

Comune di Breda Di Piave (Codice B128)

Sezione Urbana A - Foglio 14

Mappale 424/sub.3 Via Vicinale Brugnotto n.6 P.T. - B.C.N.C. - area scoperta

Mappale 424/sub.4 Via Vicinale Brugnotto n.6 P.T. - B.C.N.C. - area scoperta

Mappale 424/sub.5 Via Vicinale Brugnotto n.6 P.S.1-T-1 categ. D/1 RC€  
3.356,97

Mappale 424/sub.6

(mappali sub.5 e sub. 6 graffiati)

Mappale 424/sub.7 Via Vicinale Brugnotto n.6 P.T categ. C/7 cl.U mq. 97  
RCE 65,12

Mappale 424/sub.8 Via Vicinale Brugnotto n.6 P.T categ. C/7 cl.U mq. 97  
RCE 65,12

Mappale 424/sub.9 Via Vicinale Brugnotto n.6 P.T categ. C/2 cl.U mq. 24  
RCE 34,71

con precisazione che il mappale 424 del foglio 14 – Catasto terreni (Ente Urbano) ha una superficie complessiva, catastale, di Ha 43.49

## 2) PROVENIENZE

Gli immobili sono pervenuti alla soc. fallita per:

atto di compravendita 20.03.2008 repertorio n. 156196/25532. notaio Curione di Treviso, trascritto in data 09.04.2008 ai n. 13746 di Registro Generale. e n. 8801 di Registro Particolare.

## 3) DESCRIZIONE DEI CONFINI E DEI BENI

### Confini:

Il lotto – mappale 424 del foglio 14 su cui insiste l'edificio confina, da nord in senso orario, con:

mappali 470, strada vicinale, mappale 353.

### DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di fabbricato ad uso industriale con area scoperta di pertinenza.

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Breda Di Piave, con fronte ed accesso dalla Strada Vicinale Via Brugnotto al civico n.6.

Il lotto di terreno è interamente recintato.

Di pertinenza, all'interno del lotto e su corpo staccato, vi è un ampio porticato aperto.

Il fabbricato principale si trova in precarie condizioni statiche e manutentive.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

La struttura dell'edificio è in laterocemento e legno, con interno ed esterno allo stato grezzo, privo di finiture ed impianti.

Le condizioni manutentive della struttura sono pessime, abbisognose di un generale intervento di sistemazione con ristrutturazione /restauro.

L'edificio comprende: al piano terra ampio locale deposito materiale, suddiviso in diverse zone, con locale w.c. ed ufficio;

al piano primo ampio locale deposito; al piano interrato ampio locale deposito;

La superficie complessiva del locale al piano interrato corrisponde a mq. 400 circa; la superficie complessiva dei locali al piano terra corrisponde a mq.260 circa; la superficie complessiva dei locali al piano primo corrisponde a mq. 168 circa; le tettoie staccate sviluppano una superficie di mq.190 circa.

La superficie complessiva, catastale, dell'intero lotto corrisponde a mq.4.349.

All'atto del sopralluogo svolto è stata rinvenuta la presenza di acqua nei locali al piano interrato.

Il porticato su corpo staccato ha struttura in pilastri di cemento e travi di ferro e legno, copertura in lamiera, pavimento in cemento.

Sull'area scoperta ed all'interno del fabbricato, nonché sotto il porticato esterno, sono stati rinvenuti diversi materiali di risulta, da asportare e trasportare alla discarica (legno, ceramiche, elementi di cemento, materiali

da isolamento, polistirolo, laterizi, materiali plastici ed elettrici ecc).

Il terreno risulta quindi con erba, vegetazione e ramaglie cresciute, abbisogno di un intervento di pulizia generale.

Vi è quindi ed altresì sul terreno un cumulo di terra.

Le foto scattate all'atto dei sopralluoghi svolti contribuiscono a rappresentare la situazione del fabbricato descritto nonché dell'area scoperta di pertinenza.

Il compendio immobiliare, ai fini urbanistici, ricade in zona agricola - sottozona E.1.

In tali zone è consentita:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di pubblica incolumità;
- b) Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso l'ampliamento fino a mc. 800 compreso l'esistente;
- c) Costruzione di annessi rustici con superficie lorda di pavimento inferiore al rapporto di copertura più oltre stabilito (art. 20 e successivi).

In ogni caso nelle zone agricole è consentita anche l'edificazione di case di abitazione in funzione della conduzione del fondo, la costruzione di annessi rustici, di allevamenti zootecnici, di locali ad uso agriturismo.

Si rimanda per chiarezza a quanto contenuto nelle N.T.A del Comune di Breda Di Piave che si allegano.

\*\*\*

**SERVITU'**

L'atto di provenienza richiama servitù attive e passive con vincoli di cui gli atti in data 16 novembre 1999 rep. 144087 di repertorio Curione, trascritto il 01/12/1999 ai nn. 42235/27056 ed in data 12 gennaio 2000 n. 144383 di rep. Curione, trascritto il 26 gennaio 2000 ai nn. 3138/2402.

Effettuati i controlli presso l'Agenzia Delle Entrate di Treviso, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, si è accertato che trattasi di convenzione con il Comune di Breda Di Piave per benefici legge regionale n.73/21978, ai fini dell'ampliamento dell'edificio, e quindi di servitù non aedificandi sul mappale 424, per progetto approvato dal Comune di Breda di Piave in data 10.11.1980.

\*\*\*

**4) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI E  
DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85  
E SUCCESSIVE**

Il fabbricato è stato edificato secondo le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie rilasciata in data 29.08.1975
- Licenza Edilizia in data 18.06.1976
- Concessione Edilizia n.54/66 del 31.05.1980
- Permesso di Agibilità n.66/80 del 13.04.1981
- Concessione edilizia n.26 del 11 marzo 1981 per ampliamento
- pratica – condono edilizio prot. 6985 del 02.10.1986
- pratica C.E. 55/86 del 12.03.1987
- Concessione in sanatoria n.72 del 03.10.1991
- Pratica 44/08 prot. 5201 del 17/04/2008 per manutenzione straordinaria

Per quanto accertato in sito l'immobile non risulta ultimato.

La concessione edilizia n. 44/08 risulta quindi decaduta.

Necessiterà pertanto presentare nuova Istanza e pratica in Comune.

Necessità inoltre provvedere alla sistemazione delle schede catastali (mod. 3SPC al catasto terreni e Docfa al Catasto Fabbricati) a seguito della demolizione di due baracche in lamiera che erano poste sul retro dell'edificio e censite in catasto.

All'interno dell'edificio principale quindi si sono rilevate delle difformità rispetto alla situazione progettuale e scheda catastale per modifiche interne.

I costi per la presentazione delle pratiche si stimano in indicativi € 5.000,00 oltre oneri.

\*\*\*

#### **5) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Per quanto visionato all'atto del sopralluogo e per informazioni assunte dal Curatore, parte dell'immobile è locato a Terzi giusto contratto di locazione 10/11/2012.

In ogni caso, per quanto a conoscenza, la ditta occupante i beni si è impegnata, con dichiarazione sottoscritta in data 09.09.2013, a liberare l'immobile entro 60 giorni a far data da qualsiasi preavviso.

\*\*\*

#### **6) 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, la tipologia di edifici nella zona, la specifica destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Breda di Piave,

il contesto circondante il fabbricato, i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Breda di Piave

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 poi 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:

\* terreno agricolo:

mq. 4.349 x € 8,00 (sup. catastale)	€	34.792,00
-------------------------------------	---	-----------

con sovrastanti:

\* fabbricato a deposito:

P. Terra mq. 260 x € 250,00	€	65.000,00
-----------------------------	---	-----------

P. Primo mq. 168 x € 100,00	€	16.800,00
-----------------------------	---	-----------

Piano interrato mq. 400 x € 110,00	€	44.000,00
------------------------------------	---	-----------

\* tettoie:

mq. 190 x € 50,00	€	9.500,00
-------------------	---	----------

Somma	arrotondati	€	170.000,00
-------	-------------	---	------------

(Dicomi Euro centosettantamila/00)

\*\*\*

## 7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 04.09.2013 ad effettuare visure di verifica ed

aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritta il \_\_\_\_\_ registro generale n. \_\_\_\_\_ - registro particolare n. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ - C.F.:

- Iscrizione per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritta il \_\_\_\_\_ registro generale n. \_\_\_\_\_ - registro particolare n. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (Tv) C.F.:

- Iscrizione per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritta il \_\_\_\_\_ registro generale n. \_\_\_\_\_ - registro particolare n. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (con precisazione che comprende altri beni )

- Iscrizione per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritta il \_\_\_\_\_ registro generale n. \_\_\_\_\_ - registro particolare n. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

(Tv) -

- Iscrizione per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritta il \_\_\_\_\_, registro generale n. \_\_\_\_\_ - registro particolare n. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ - C.F. \_\_\_\_\_ (con precisazione che comprende altri beni )

Studio Tecnico  
Geom. Giovanni Simeoni

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa Dei  
Creditori del fallimento , - trascrizione del  
- Reg. Generale n. e Registro Particolare n.

Treviso, li 30.09.2013

Il Perito



**ALLEGATI:**

- Estratto di mappa – Allegato n. 1
- Visure catastali dei beni – Allegato n. 2
- Schede catastali dei fabbricati – Allegato n.3
- Documentazione fotografica – Allegato 4
- Concessioni edilizie e Tavole progettuali dell'edificio – Allegato 5
- Atto di provenienza – Allegato 6
- Aggiornamenti visure Conservatoria – Ufficio territoriale – Allegato 7