

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

FALLIMENTO 32/2015 - [REDACTED]

SENTENZA 32/2015 DEL 25/2/2015

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANTONELLO FABBRO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI

IN BASALGHELLE DI MANSUE', VIA PEREZZI

A seguito dell'incarico ricevuto dal dott. Marco Parpinel, nominato curatore del fallimento [REDACTED] dal Tribunale di Treviso in data 25/2/2015 dal giudice delegato dott. Antonello Fabbro, di eseguire una perizia di stima di un bene immobile in proprietà alla ditta citata sito nella frazione di Basalghelle del Comune di Mansuè, il sottoscritto ing. Andrea Tonon, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al numero A1927, con studio tecnico in Roncade (Tv), via Roma, 47/h, ha esperito tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico effettuato.

In particolare ha effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, verificato la provenienza, l'esatta descrizione catastale dei beni, richiesto i certificati ipo-catastali, valutato la consistenza ed ha proceduto con la redazione della seguente perizia avente per oggetto alcuni terreni posti in zona edificabile nella frazione Basalghelle di Mansuè

1) Verifica Catastale

A seguito della delega ricevuta in data 14/4/2015 dal dott. Parpinel si è provveduto alla verifica delle planimetrie catastali attualmente presenti presso l'Agenzia del Territorio di Treviso.

Gli immobili in oggetto sono così censiti:

CATASTO TERRENI di Treviso Comune di Mansuè Foglio 4 Mappale 321 di mq 52

CATASTO TERRENI di Treviso Comune di Mansuè Foglio 4 Mappale 346 di mq 10

CATASTO TERRENI di Treviso Comune di Mansuè Foglio 4 Mappale 412 di mq 435

CATASTO TERRENI di Treviso Comune di Mansuè Foglio 4 Mappale 414 di mq 6.315

CATASTO TERRENI di Treviso Comune di Mansuè Foglio 4 Mappale 416 di mq 147

Tali mappali costituiscono un unico blocco e si trovano immediatamente a nord del fabbricato produttivo oggetto di un'altra perizia.

Essi, ricadendo all'interno della ZTO C1 .2, costituiscono un lotto di complessivi mq 6.959, in grado di sviluppare una volumetria di mc 8.350.

2) Provenienza

L'immobile risulta in proprietà alla ditta [REDACTED] a seguito dell'atto:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/07/1976 – Pubblico ufficiale CURIONE DOMENICO Repertorio 7901/8037 del 08/07/1976 – COMPRAVENDITA.

3) Descrizione dell'immobile

Trattasi di una serie di terreni costituenti un unico lotto della superficie di mq 6.950, posti nella frazione di Basalghelle di Mansuè. Essi sono collocati all'interno della ZTO Residenziale C1 n 2 secondo il PRG del Comune di Mansuè vigente.

L'area, pur essendo residenziale, si trova a contatto anche con attività produttive e ciò non ne dà una valenza ulteriore, anche in considerazione dell'attuale momento del mercato immobiliare caratterizzato da una notevole offerta di aree edificabili. La frazione di Basalghelle inoltre non sembra particolarmente attrattiva per il mercato immobiliare, stante la limitata offerta di servizi.

Il lotto descritto ha accesso diretto da via Vallonto; i due fabbricati contigui posti a nord sono collocati ad una distanza non regolare dal confine, elemento che limita la possibilità di sviluppare facilmente la volumetria assegnata, peraltro piuttosto consistente.

Il lotto ha comunque uno spazio verso sud abbastanza regolare ed ampio, dove potrebbero essere collocati gli edifici, necessariamente a blocchi.

4) Valori di stima

Alla luce dell'attuale momento del mercato immobiliare, caratterizzato da una scarsissima domanda di aree edificabili, preso atto del contesto nel quale si trova l'immobile e analizzate le caratteristiche del lotto, risulta particolarmente impegnativa la stima dell'immobile in oggetto. Si ritiene pertanto necessario esaminare alcune compravendite recenti effettuate in zona, anche con riferimento ad aste bandite e/o aggiudicate.

In località limitrofe il valore di alcune assegnazioni all'asta di edifici assimilabili a quello oggetto della presente perizia è stato inferiore ai 60 Euro/mc, diverse volte inferiore ai 40 Euro/mc.

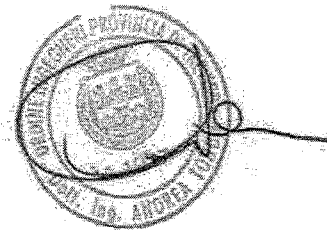
Attualmente un terreno a Pesian di Prato, di dimensioni decisamente contenute – 800 mq - e quindi maggiormente appetibile, dopo essere stato stimato Euro 50/mc, viene battuto all'asta ad una cifra di 25,6 Euro/mc.

Si ritiene pertanto corretto stimare l'area in oggetto, in ragion della propria capacità edificatoria, con un valore unitario di Euro 40/mc e conseguentemente l'area ha un valore complessivo di Euro 334.000 (trecentotrentaquattromila/00)

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Roncade, 18 settembre 2015

Il tecnico



Ing Andrea Tonon