

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 17/2015 del 28/01/2015

E DEI SOCI

con sede in via XXIV Maggio 64/A - 31015 - Conegliano (TV)

*** **

GIUDICE DELEGATO : DOTT. GIANLUIGI ZULIAN

CURATORE FALLIMENTARE : DOTT.SSA CRISTINA DALL'ANTONIA

PERITO STIMATORE : ING. PAOLO PRECOMA

PERIZIA DI STIMA del BENE IMMOBILE

appartamento in via Zara a Conegliano (TV)

INDICE

1.	INCARICO	2
2.	ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	2
1.	APPARTAMENTO IN CONEGLIANO (TV)	3
	DATI CATASTALI	4
	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	5
	LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÁ	5
	UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	9
	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	10
	SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÁ URBANISTICA	11
2.	STIMA RESIDENZA IN VIA ZARA -CONEGLIANO	12

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

*** **

1. INCARICO

Il Giudice Delegato dott. Gianluigi Zulian autorizzava la dott.ssa Cristina Dall'Antonia, in qualità di Curatore Fallimentare, di avvalersi della consulenza del sottoscritto ing. Paolo Precoma, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 3430, con studio in via G. Marconi n° 93 a Castelcucco (TV), quale perito stimatore per le operazioni inventariali e per la successiva stima dei beni immobili acquisiti all'attivo della Procedura in epigrafe sia alla massa sociale sia alle masse personali dei Soci

La presente perizia è relativa al solo appartamento ubicato a Conegliano (TV) in via Zara n. 16.

*** **

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, in data 12/05/2015, lo scrivente effettuava sopralluogo presso l'immobile del sig. [REDACTED] ubicato a Conegliano (TV), in via Zara n. 16, alla presenza del Curatore Fallimentare.

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima, assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile. Al fine di accertare la corrispondenza tra le opere edili concessionate e quelle realizzate veniva inoltre realizzata ampia documentazione fotografica, di cui si mette a disposizione in allegato.

Peraltro, con riferimento al bene immobile oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- visure telematiche ed accesso presso la Agenzia del territorio di Treviso, per la trascrizione della sentenza di fallimento, la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione;
- nelle date del 29/07/2015 e del 05/08/2015 verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo, richiesta certificato di destinazione urbanistica e colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio "Edilizia Privata" del Comune di Conegliano.

*** **

1. appartamento in Conegliano (TV)

L'entità del bene immobile di proprietà del sig. Pase Corrado, oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:


Appartamento duplex che si sviluppa al piano rialzato ed al piano seminterrato, dotato di posto auto, situato all'interno di un complesso residenziale con corte interna comune, ubicata in Comune di Conegliano (TV), al civico n. 16 di via Zara.

*** **

Il fabbricato residenziale è un ampio appartamento, inserito all'interno di un complesso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra. L'accesso avviene da via Zara per mezzo di un passaggio pedonale; il fabbricato è

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

accessibile anche dal piano interrato, per mezzo di una rampa comune alle altre unità abitative.

Lo scrivente segnala che in occasione dei sopralluoghi l'immobile era occupato dalla famiglia 

DATI CATASTALI


L'area coperta e scoperta, sulla quale risulta edificato il fabbricato oggetto di valutazione, è costituita da una porzione del mappale n. 569 che ha una superficie catastale complessiva di 657 mq.

Il terreno ed il fabbricato sono attualmente censiti all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Treviso come segue:

- **N.C.E.U.:** Comune di Conegliano (TV)

Sez. E - Foglio 7 - mapp.le n° 569 **sub 3** - Cat. A/2, classe 2 -
consistenza 7 vani - Rendita € 704,96;

Sez. E - Foglio 7 - mapp.le n° 569 **sub 6** - Cat. C/6, classe 5 -
consistenza 14 mq - Rendita € 60,08;

Intestazione catastale: 

Diritto: Proprietà per 1/1

Dati derivanti rispettivamente da:

Istrumento (Atto Pubblico) Compravendita del 22/12/1978, Voltura n. 1643.1/1980 in atti dal 14/03/2014 (protocolli nn. TV0062509 e TV0062510), Repertorio n.: 84957 Rogante: Aggio Gino di Conegliano, Registrazione: UR Sede: CONEGLIANO Volume: 153 del 11/01/1979.

Si fa presente che presso l'Agenzia delle Entrate non è stata rinvenuta la planimetria digitale dell'elaborato planimetrico del condominio in cui fa parte l'unità abitativa oggetto di perizia.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

In **Allegato 1** copia visura per soggetto.

In **Allegato 2** estratto mappa catastale e planimetrie catastali relative agli immobili.

Confini: Il mappale 569 sul quale è inserito l'appartamento del sig. [redacted] confina con i mappali 18 (stradina di accesso da via Zara), 563, 578, 369, 1069 e 568.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima è pervenuto a [redacted] in forza del seguente atto:

• Atto pubblico "COMPRAVENDITA" rogitato dal Notaio Gino Aggio in data 22/12/1978 al repertorio n. 84957 e registrato in data 11/01/1979.

Immobili: Comune di Conegliano (TV) Sezione E, Foglio 7

mapp n. 18, sem.arb. 95 mq;

mapp n. 569, sem.arb. 697 mq

nell'atto viene specificato che l'immobile compravenduto non è ancora censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

A Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

In **Allegato 03** copia dell'atto di compravendita.

*** **

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

Si premette che in occasione dei sopralluoghi lo scrivente ha rilevato che l'immobile era occupato dalla famiglia di [redacted].

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano a carico della società le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Iscrizioni:

• **Iscrizione contro: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia**

di apertura di credito, del 14/12/1993 Notaio Valvo Paolo n. 187818 di repertorio, registrato il 17/12/1993 al n. 30982 Reg. gen., n. 4700 Reg. part.

Capitale: € 129.114,22 (£ 250.000.000,00); Totale: € 232.405,60 (£ 450.000.000,00).

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Conegliano (TV)

Sez. E, Foglio 7, mapp. 569, sub 3, cat. A/2;

Sez. E, Foglio 7, mapp. 569, sub 6, cat. C/6

A Favore: [redacted] con sede a [redacted]

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

• **Iscrizione contro: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia**

di mutuo, del 27/05/2004 Notaio Valvo Paolo n. 296380 di repertorio, registrato il 28/05/2004 al n. 22568 Reg. gen., n. 5377 Reg. part.

Capitale: € 131.000,00; Totale: € 235.800,00; Durata: 10 anni.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Conegliano (TV)

Sez. E, Foglio 7, mapp. 569, sub 3, cat. A/2;

Sez. E, Foglio 7, mapp. 569, sub 6, cat. C/6

A Favore: [redacted]

sede a [redacted]

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Diritto: Proprietà; Quota:1/1.

Contro: _____

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

• **Iscrizione contro: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, del**

15/05/2014 Notaio Tribunale di Treviso n. 2592/2014 di repertorio, registrato il

22/05/2014 al n. 13048 Reg. gen., n. 1949 Reg. part.

Capitale: € 302.507,06; Totale: € 305.000,00.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Conegliano (TV)

Sez. E, Foglio 7, mapp. 569, sub 3, cat. A/2;

Sez. E, Foglio 7, mapp. 569, sub 6, cat. C/6

...omissis (altre unità negoziali)....

A Favore: _____ con _____

Diritto: Proprietà; Quota:1/1.

Contro: _____

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

• **Iscrizione contro: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, del**

15/05/2014 Notaio Tribunale di Treviso n. 2592/2014 di repertorio, registrato il

22/05/2014 al n. 13049 Reg. gen., n. 1950 Reg. part.

Capitale: € 95.354,44; Totale: € 150.000,00.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Conegliano (TV)

Sez. E, Foglio 7, mapp. 569, sub 3, cat. A/2;

Sez. E, Foglio 7, mapp. 569, sub 6, cat. C/6

...omissis (altre unità negoziali)....

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento della Società

e C snc e dei Soci illimitatamente responsabili

Diritto: Proprietà; Quota:1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente stima risulta ubicato nel Comune di Conegliano, al civico n. 16 di via Zara.

La proprietà, situata a circa 2 km ad Est dal centro di Conegliano, è inserita all'interno di una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di svariati complessi edilizi, confinata a Nord da via XXIV Maggio ed dalla rete ferroviaria (distante circa 100 metri).

L'immobile è accessibile da un vicolo di via Zara, strada ortogonale a viale XXIV Maggio, situata più a Nord.

Le infrastrutture viarie principali sono costituite localmente dalla SS 13 Pontebbana, che consente un celere accesso all'autostrada A27, in quanto il casello di Conegliano dista poco più di 4 km.

Nel Comune di Conegliano si applicano attualmente le misure contenute all'interno del Piano Urbanistico Generale (P.R.G.). Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Conegliano, il mappale 569 relativo al Foglio 35 è classificato nelle zona omogenea di "Zona di mantenimento di tipo C1.1", come previsto dall'art. 33 delle NTA di PRG "politica della casa per zone residenziali".

In **Allegato 04** copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Comune di Conegliano.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento duplex (sub 3) che si sviluppa al piano rialzato ed al piano seminterrato, oltre ad un posto auto (sub 6) ubicato al piano seminterrato.

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso pluriresidenziale che si sviluppa su due piani fuori terra ed è formato da 4 unità abitative.

L'immobile, accessibile da una stradina laterale di via Zara, è lambito da un giardino ed è servito da parti comuni condominiali (vano scala e locali tecnici).

L'ingresso principale al complesso pluriresidenziale avviene da un vialetto pedonale che permette l'accesso al vano scale del condominio e consente di raggiungere la strada laterale di via Zara. L'accesso carrajo avviene per mezzo di una rampa che raggiunge il piano interrato, dove sono presenti i posti auto coperti delle unità residenziali.

In **Allegato 05** documentazione fotografica parziale dell'immobile.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune ad altre tre unità abitative che compongono il condominio.

Il piano rialzato, che si sviluppa per circa 100 mq di residenza, si suddivide in zona giorno, nella quale è presente un soggiorno comunicante con una cucina abitabile, ed in zona notte, con due ampie camere, due bagni ed un disimpegno. L'appartamento ha tre affacci e dispone di tre poggiali (due nella zona giorno ed uno che comunica con una camera).

Al piano interrato, raggiungibile dal soggiorno per mezzo di una scala, è presente un'ampia stanza con cucina (taverna), nella quale al centro della

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelfucchio (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

stessa trova posto un ampio camino aperto. Dalla taverna è possibile inoltre raggiungere la cantina, situata nel sottoscala condominiale, e le parti condominiali al piano seminterrato, in cui è presente anche il posto auto.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, fuorché la zona notte, che è pavimentata con parquet in legno.

Il posto auto coperto è raggiungibile anche dalla rampa-accesso carraio che si trova lungo la strada laterale di via Zara.

I locali residenziali sono serviti da impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas situata in una stanza comune alle altre unità abitative. Il sistema di emissione del riscaldamento all'interno dei locali è per mezzo di radiatori a parete.

Le facciate esterne del fabbricato hanno tinteggiatura di colore corallo.

L'illuminazione e l'aerazione naturale sono garantite da infissi realizzati per mezzo di infissi con telaio in legno e vetrocamera.

Da quanto appreso anche nel corso dell'accesso atti, l'immobile è stato oggetto di interventi di riqualificazione energetica che hanno interessato la posa in opera del cappotto esterno.

Lo stato di conservazione/manutenzione dell'abitazione è abbastanza buono, a meno della presenza di efflorescenza localizzata su una piccola area di parete al piano interrato.

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Conegliano si è rilevato che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

- Concessione edilizia prot. n. 3343/IV del 24/11/1978 per la costruzione di fabbricato ad uso civili abitazioni;
- Certificato di Agibilità n. 78 del 12/12/1978.

Successivamente veniva rilasciata la seguente autorizzazione:

- DIA prot. n. 23572/SU del 08/05/2008 per la riqualificazione energetica mediante isolamento termico a cappotto esterno.

Si precisa inoltre che i fabbricati oggetto di valutazione risultano regolarmente accatastati.

Con riferimento poi alla regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, lo scrivente non ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita.

Per quanto noto, l'immobile non è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica.

*** **

2. STIMA residenza in via Zara - Conegliano

Critero di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare, nello stimare il valore dei fabbricati, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e dalla vita residua.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo abitativo.

Stima

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, della dimensione del fabbricato, delle caratteristiche e della qualità degli impianti, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso residenziale negli ultimi anni è in difficoltà, con presenza di disponibilità sul mercato di nuovi fabbricati e/o già esistenti, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente **stima** che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, avendo preso in considerazione altresì la situazione fallimentare del fabbricato, sia il seguente:

Appartamento duplex, dotato di posto auto coperto

comprensivo di piano terra della superficie di circa 110 mq, piano interrato con altezza utile ribassata che si estende per circa 75 mq di superficie, oltre a posto auto coperto, logge e locali accessori, a cui risulta una superficie commerciale complessiva pari a circa 158 mq, a 900,00 €/mq, si ha:

valore immobile € 142.000,00;

VALORE DI STIMA IMMOBILE DI PROPRIETÀ DI 

€ 142.000,00

*** **

☞ ☞ ❖ ☞ ☞

3. ELENCO ALLEGATI

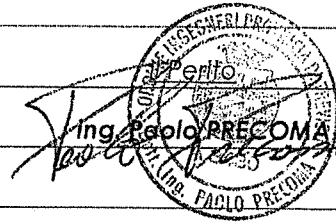
1. visura per soggetto 
2. estratto mappa catastale, elaborati e planimetrie catastali;

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvico (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

- 3. copia del contratto di acquisto;
- 4. copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 5. documentazione fotografica dell'immobile;

*** **

Treviso, li 05/02/2016



Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com