

890/12

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott. Alberto Valle

\*\*\*\*\*

Curatore: Dott. Fabio Patron

\*\*\*\*\*

OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER  
L'ACCERTAMENTO E STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI  
MERCATO DEI BENI IMMOBILI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO DEL

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

PREMESSA:

Lo scrivente Geometra PERIN GIANNI nato a Castelfranco Veneto il 23  
marzo 1969, residente in Castelfranco Veneto Via V. Bellini n. 30, iscritto  
all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2741, con studio in  
Castelfranco Veneto (TV) Piazza Giorgione n. 53/G, con istanza del 27  
febbraio 2012 il curatore fallimentare Dott. Fabio Patron, chiedeva la nomina  
del sottoscritto quale coadiutore per la stima del compendio immobiliare  
relativo al fallimento della ditta [REDACTED]

[REDACTED] e dei soci illimitatamente  
responsabili signori [REDACTED]

[REDACTED]

Con provvedimento di nomina del 28 febbraio 2012 il Giudice Delegato Dott. Alberto Valle, autorizzava la nomina per l'adempimento delle incombenze di legge.

In esecuzione dell'incarico conferitogli lo scrivente, dava inizio alle opportune e necessarie preliminari visure e indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso (N.C.T. e N.C.E.U.) per individuare gli immobili da acquisire all'attivo del fallimento. Accertata la reale consistenza immobiliare pertinente il fallimento in oggetto, al fine di creare le premesse per un'esatta analisi e constatare lo stato dei luoghi e la situazione attuale degli immobili, lo scrivente ha contattato telefonicamente in data 20 marzo 2012 il signor [REDACTED]. Nella qualità di socio della ditta delusa il signor [REDACTED] si è reso disponibile ad accompagnare lo scrivente al sopralluogo di tutti i beni da stimare, accordato per il 27 marzo 2012, e a comunicare a tutti i soci, la richiesta di fornire copia della documentazione relativa alla proprietà, alla legittimità urbanistica, alla regolarità catastale di tutti i beni da stimare. In data 27 marzo 2012 lo scrivente ha eseguito sopralluogo ai beni, come accordato con il signor [REDACTED] che forniva copia di tutta la documentazione richiesta in possesso ai soci. La documentazione fornita risultava completa per quanto riguarda le abitazioni di residenza dei Signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per gli immobili in comproprietà tra i soci, su loro indicazione è stato contattato il Geom. [REDACTED]

in possesso di tutti documenti necessari alla verifica richiesta. Gentilmente il

██████████ in data 04/04/2012, incontrato presso lo studio di

Resana forniva copia di tutta la documentazione in suo possesso.

Recuperati tutti i documenti necessari e svolte le opportune indagini presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello Di Godego con la presente lo

scrivente relaziona sull'attività svolta per identificare e stimare quanto di

proprietà del signor ██████████

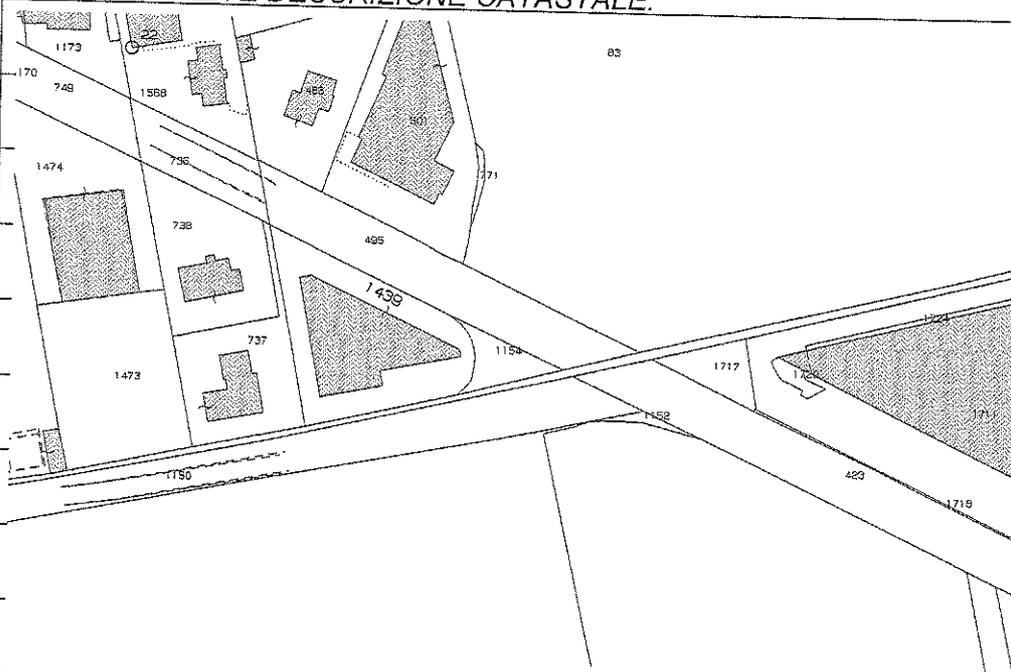
#### BENI DI PROPRIETA' ██████████

1. Fabbricato a uso civile abitazione, composto da appartamento al piano

al primo, e garage al piano interrato, sito in Castello di Godego Via

Trento n. 5/F;

#### PROVENIENZA E DESCRIZIONE CATASTALE:



I beni sono così identificati all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di

Treviso in Comune di Castello di Godego:

Catasto Fabbricati Foglio n. 4 M.n. 1439

Sub. 12 Via Trento piano S1-1 Cat. A/2 Cl. 2 vani 5,5 Rd. € 539,70

Sub. 17 Via Trento piano S1 Cat. C/6 Cl. 2 mq. 13 Rd. € 26,86

Gli immobili, con Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Sicari di Galliera Veneta (PD) datato 24/05/2004 Repertorio n. 14544 registrato a Padova 1 il 26/05/2004 al n. 5225 serie 1T e trascritto a Treviso il 27/05/2004 ai nn.22357/14388, risultano così attualmente intestati:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2;

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/2;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

[REDACTED]

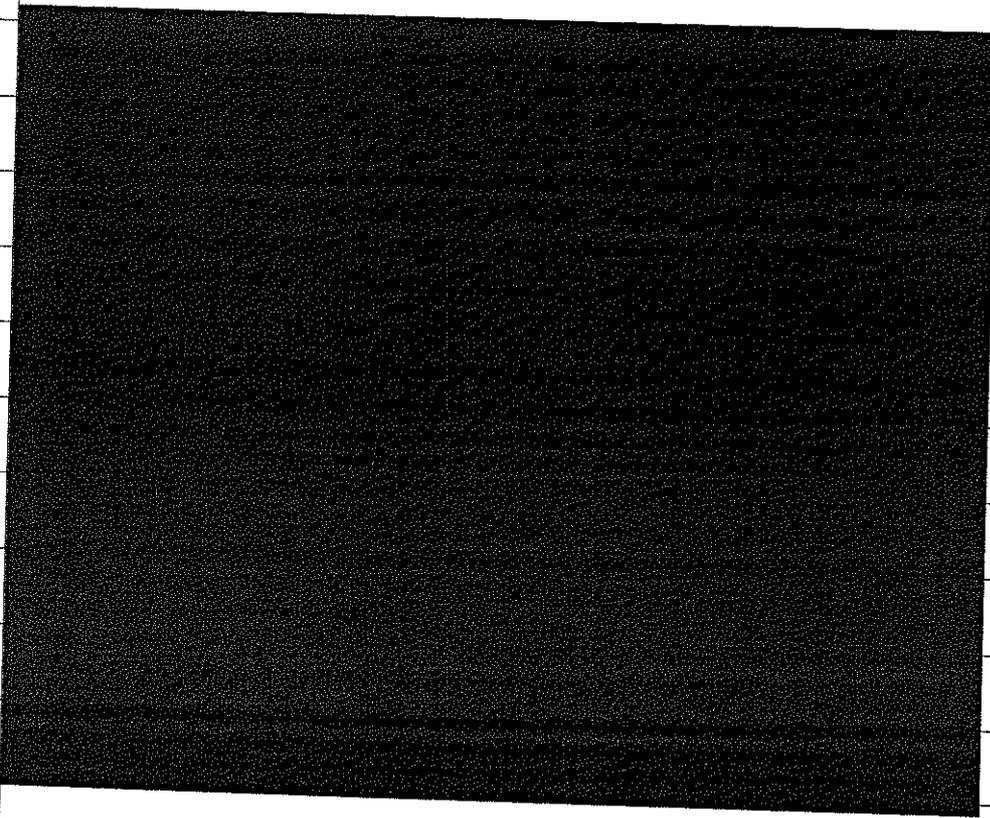
L'immobile è ubicato in Comune di Castello di Godego, in Via Trento n. 5/F, distante circa 1 km. dal centro del capoluogo.

L'appartamento, fa parte di un più ampio fabbricato ad uso commerciale

direzionale e residenziale, edificato nel lotto di terreno identificato catastalmente al foglio 4 mappale 1439 con superficie complessiva di mq. 2175.

L'alloggio situato al primo piano ha superficie lorda di circa mq. 155 compresi due grandi terrazzi con superficie di circa mq. 67, al piano interrato è dotato di un magazzino con superficie lorda di circa mq. 17 e di garage pertinenziale di superficie lorda di circa mq. 16.

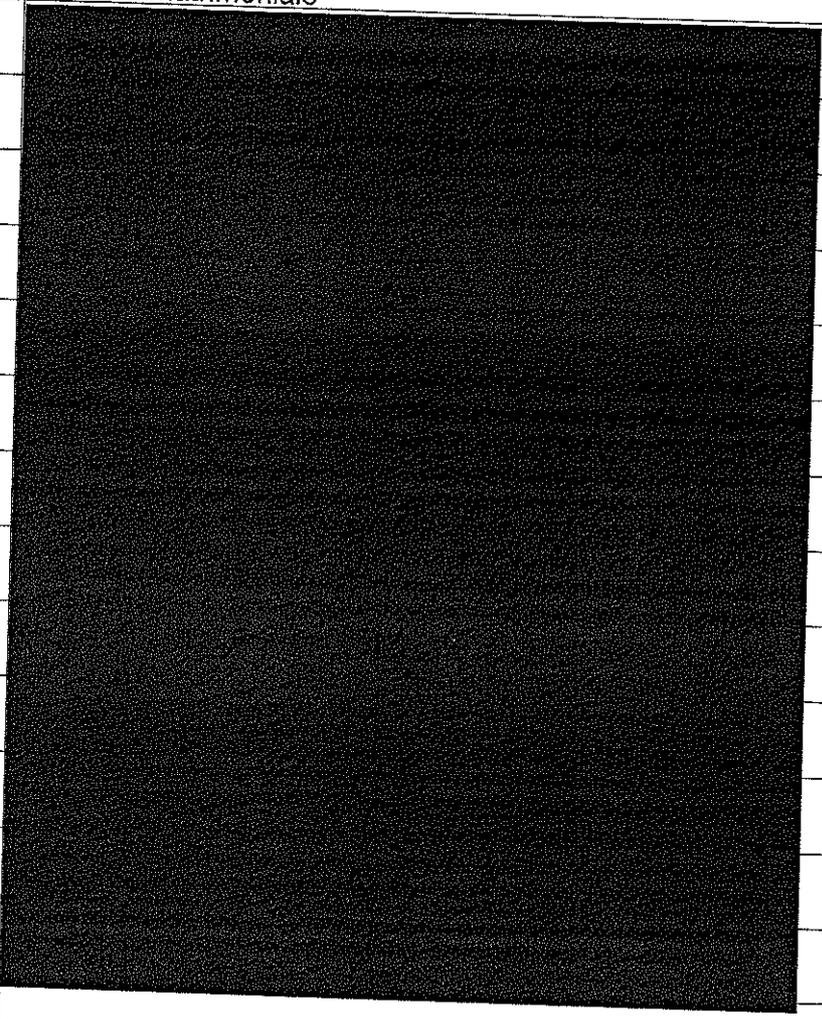
L'unità si compone da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, da due camere e un ripostiglio (utilizzato come stanza da letto come si nota dalla documentazione fotografica allegata) con altezza interna di ml. 2.70 e superficie calpestabile di circa mq. 76. Il magazzino e il garage al piano interrato, con altezza interna di ml. 2.50, hanno rispettivamente superficie calpestabile di circa mq. 15 e di circa mq. 13.



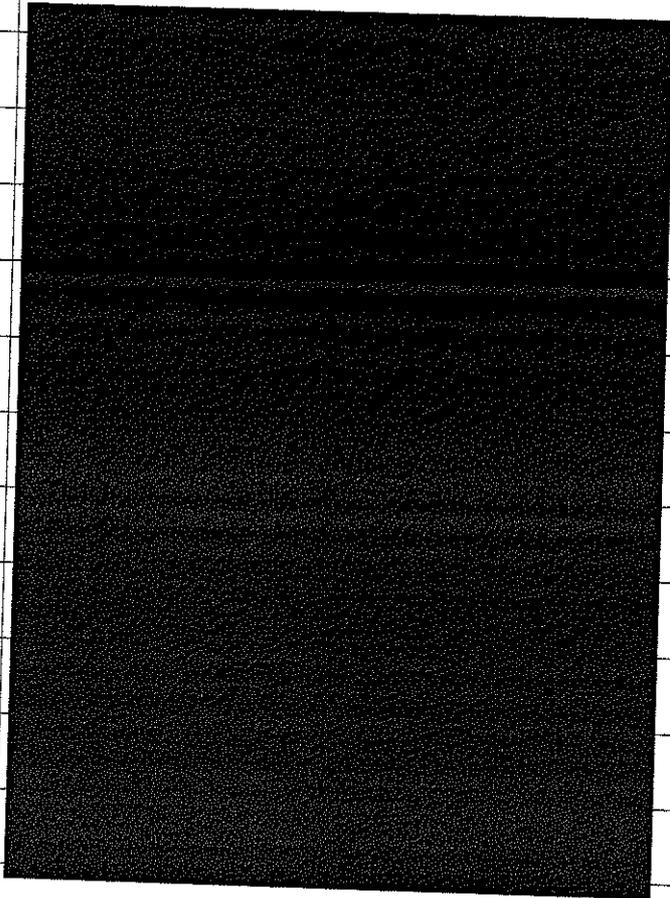
cucina



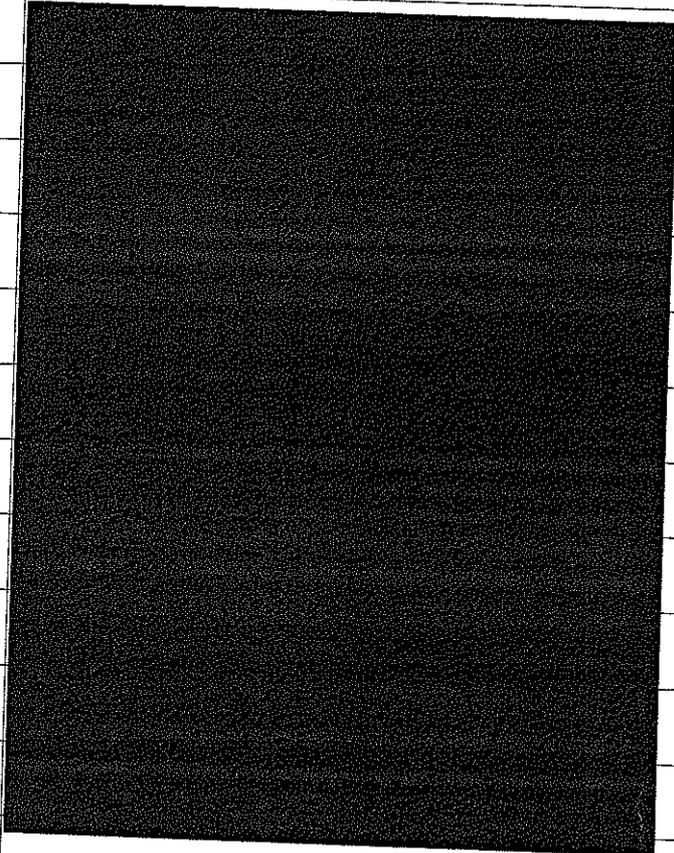
camera matrimoniale



camera



camera

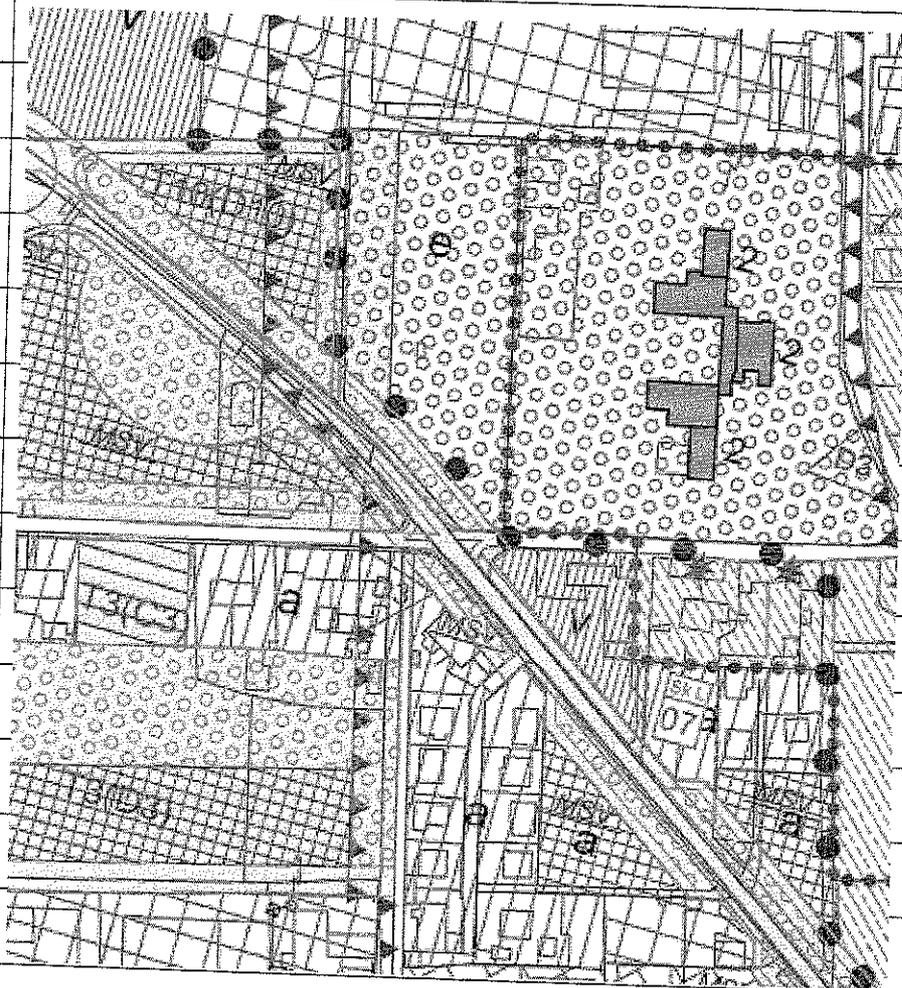


bagno



terrazzo

### SITUAZIONE URBANISTICA



Il Piano Regolatore Generale del Comune di Castello di Godego classifica l'area in cui sorge il fabbricato Zona Da per "attività commerciali e terziarie" per l'insediamento di medie strutture di vendita, regolamentata dall'art 8 - "insediamenti produttivi" e dall'art. 18 septies - "Disciplina delle attività commerciali" delle Norme Tecniche di Attuazione.

La costruzione del fabbricato, da quanto rilevato dall'Atto d'acquisto, è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Castello di Godego con Concessione Edilizia rilasciata in data 3 giugno 2002 n. 2976 e successiva variante autorizzata con Permesso di Costruire rilasciato in data 17 maggio 2004 n. 3215. Il fabbricato con certificato rilasciato in data 15 giugno 2004 è stato dichiarato agibile.

#### CARATTERISTICHE E FINITURE

Il fabbricato è eseguito con materiali tipici del territorio, con struttura portante in calcestruzzo armato e muratura di tamponamento isolata in laterizio, solai in lastre-predalles e in laterizio armato, copertura piana impermeabilizzata e isolata.

Il grado di finitura dell'alloggio, rilevabile dalla documentazione fotografica, è buono i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di monocottura come il corridoio della zona notte, le camere e il ripostiglio, hanno pavimento in parquet di legno, il bagno ha pavimento e rivestimenti con piastrelle di ceramica, le terrazze hanno piastrelle in clinker anti-gelivo, il rivestimento dell'angolo cottura è di piastrelle in ceramica smaltate lisce; le pareti interne sono colorite a tempera e quelle esterne con tinteggiatura lavabile; il bagno è completo di sanitari a pavimento dotati di miscelatori e accessori in acciaio con box doccia; il portoncino d'ingresso blindato è di legno massiccio, le

porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni quali finestre e portefinestre sono di legno con vetro-camera ed oscurate con avvolgibili di plastica.

L'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto di riscaldamento con corpi radianti tubolari in alluminio sono autonomi, quasi certamente a norma di legge ma non è stato possibile verificare.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate in data 19/01/2012 presso l'Agenzia del territorio di Treviso Sezione Pubblicità immobiliare, in nome del Signor [REDACTED]

[REDACTED] risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/2004, Registro Particolare n. 14388 e Registro Generale n. 22357, quale soggetto acquirente di immobili siti in Castello di Godego con Atto tra vivi - Compravendita del Notaio Sicari Giuseppe Repertorio n. 14544/1584 del 24/05/2004 -

SOGGETTO ACQUIRENTE;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2004, Registro Particolare n. 5335 e Registro Generale n. 22358 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Pubblico Ufficiale Sicari Giuseppe Repertorio 15545/1585 del 24/05/2004 - Immobili siti in Castello di Godego (TV) - SOGGETTO DEBITORE;

3. ISCRIZIONE CONTRO dello 04/05/2006, Registro Particolare n. 5387 e Registro Generale n. 21095 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento - Pubblico Ufficiale Sicari Giuseppe Repertorio 22781/4517 del 21/04/2006 - Immobili siti in Castello di Godego (TV) - SOGGETTO DEBITORE;

## CRITERI E VALUTAZIONE

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio della stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, possibilità di edificazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Per i diritti di comproprietà verrà tenuto conto della minore appetibilità del bene e pertanto il valore della quota sarà ridotto del 20%.

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto anche conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare per aumentare l'appetibilità dell'immobile, il più probabile valore di mercato risulta come segue:

Superficie dell'alloggio ai fini commerciali calcolata al 100% dei vani abitativi, al 50% il garage e il magazzino pertinenza esclusiva accessoria, nella misura

del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25 dei terrazzi, gli spazi e le superfici condominiali comuni, in quanto indivisibili saranno considerati nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non aggiunte alla superficie dell'appartamento:

$$\text{mq. } 78 + (15+13) \times 50\% + (25 \times 30\% + ((62-25) \times 10\%)) = \text{mq. } 97,60 \text{ c.a.}$$

$$\text{mq. } 97,60 \text{ c.a.} \times 1.150,00 \text{ Euro/mq.} = \text{Euro } 112.240,00$$

Valore arrotondato Euro 112.500,00

Valore diritti di 1/2:

$$\text{Euro } 112.500,00 \times 1/2 \times 0,80 = \text{Euro } 45.000,00 \text{ (Euro quarantacinquemila/0)}$$

Ciò ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Castelfranco Veneto li, 28 settembre 2012

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Gianni Perin)

Allegati:

- visure catastali;

- planimetria catastale.

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

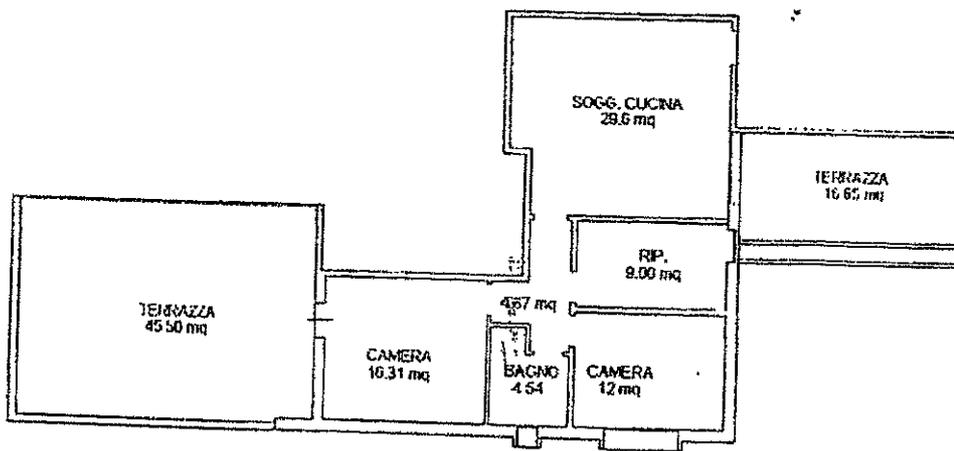
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castello Di Godego	
Via Trento _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Sbrissa Steno
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 1439	Architetti
Subalterno: 12	Prov. Treviso
	N. 527

cheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO - H=350



PIANO PRIMO - H=300

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

Dichiarazione protocollo n. 000535341 del 16/12/2003  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castello Di Godego  
Via Trento civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 1439  
Subalterno: 17

Compilata da:  
Sbrissa Steno  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Treviso N. 527

Scheda n. 1      Scala 1:200

Situazione al 17/10/2016 - Comune di CASTELLO DI GODEGO (CT90) - < Foglio: 4 - Particella: 1439 - Subalterno: 17

10 metri



PIANO INTERRATO - H=350

Ultima planimetria in atti