

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

SEZIONE DEI FALLIMENTI

FALLIMENTO N. 6585 REG. FALL. DI [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANTONELLO MARIA FABBRO

-----O-----

AGGIORNAMENTO DELLE RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA
DELL'ABITAZIONE E RELATIVO GARAGE DI MONTEBELLUNA - VIA
RISORGIMENTO N. 27¹.

-----O-----

PREMESSA:

A seguito dell'incarico relativo all'aggiornamento della
perizia di stima dell'immobile di Montebelluna, Via
Risorgimento n. 27¹, lo scrivente perito, effettuati gli
opportuni accertamenti e verifiche, rilascia la
seguinte

PERIZIA DI STIMA

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Terreni - Comune di Montebelluna - Foglio 43
(estratto di mappa allegato 1 e visura catastale
allegato 2)

- Mappale n. 1603, Area rurale, Sup. are 0.40.
- Mappale n. 1580 , Area rurale, Sup. are 0.12
- Mappale n. 1575, Area rurale, Sup. are 0.14;
- Mappale n. 1577, Sem. Arb. Irr. Cl. 1, sup. are 0.09,
R.D. € 0,10, R.A. € 0,06.



EZIO ZANDOMENEGHI MCIQB MRICS

ARCHITECTURE & VALUATION

Via Giavera, 11
31020 VILLORBA - ITALY

E Mail: studiozandomeneghi@gmail.com
Tel. +39 (0)4221834848
Mobile +39 335533249

Catasto dei Fabbricati - Comune di Montebelluna - Codice F443 - Sez. G - Foglio 1

- Mappale n. 194 sub 6, 194 sub 7 e 932 sub 1 graffiati, Via Risorgimento piani T-1-2, categ. A/3, cl. 2, vani 11, Rendita € 719,22 ;
- Mappale n. 1597 sub 1, Via Risorgimento, piano S1, Cat. C/6, Cl. 3, Sup. m² 12, Rendita Euro 35,95

CONFINI

L'abitazione e relativa area di pertinenza confinano a nord-est con i mappali 1970 e 1597, a sud-est con il mappale 2022; a sud ovest con il mappale 932 sub 3, altro subalterno del mappale 194 di proprietà di terzi e 1849 e a nord-ovest con il mappale 1970; il garage confina a nord-est e sud-est con pareti perimetrali interrato, a sud-ovest con area scoperta mappale 932 sub 1 e a nord-ovest con il mappale 1597 sub 2.

Salvo altri o diversi.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al signor [REDACTED] in forza di atto di compravendita 3.04.1964 rep. n. 16202 notaio Gustavo Franco di Montebelluna, ivi reg. il 10.04.1964 al n. 2161 vol. 90 Atti Pubbl. e atto di permuta 20.04.2004 rep. 6139 del Segretario Comunale di Montebelluna Dott.ssa Falabella Filomena, trascritto a Treviso il 30.04.2004 ai n.ri 18418/11859.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Trattasi di porzione est di vetusto fabbricato a schiera, a tre piani fuori terra e garage interrato di complessivi mq 309 commerciali, oltre ad un'area scoperta di mq 305 (mappali n. 932 sub 1, 1580, 1603, 1575 e 1577) in parte soggetta a servitù di passaggio per l'accesso ai garage 1597 sub 2 e sub 3 (Il tutto evidenziato con colore giallo nelle planimetrie allegati 1 e 2 alla precedente perizia di stima) ubicato in Comune di Montebelluna - via Risorgimento n. 27⁻¹ (attuale numerazione presente sulla targa presente sulla parete dell'immobile).

Il piano terra dell'abitazione è composto da ingresso, soggiorno, cucina, piccolo locale, vano scala, n. 2 ripostigli e centrale termica; il piano primo è formato da tre camere, disimpegno, bagno e due vani scala; il piano secondo è suddiviso in tre locali sottotetto.

Tale edificio ha pavimenti in ceramica e piastrelle di graniglia al piano terra, parchetti di legno e marmette al piano primo.

Gli infissi, come tutto il fabbricato sono vetusti, con finestre in legno e vetro semplice, scuri in legno.

L'impianto di riscaldamento, a gas metano, ha tubazioni esterne e radiatori in acciaio.

Le altezze libere di piano sono rispettivamente:

- piano terra ml 2.38;
- piano primo ml 2.32;
- piano secondo media ml 2.40.

L'immobile necessita di manutenzione straordinaria ed è parzialmente seminterrato rispetto al circostante confinante piazzale delle corriere (documentazione fotografica allegato 3).

Il garage è interrato di commerciali mq 14,50 ed un'altezza netta di ml 2.50, realizzato in cemento armato ed ha pavimentazione in battuto di cemento e portone basculante in lamiera.

VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO

L'immobile risulta libero.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere relazione notarile del Notaio Dr. Giuseppe Sicari di Valdobbiadene.

CRITERI DI STIMA

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel

metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato) e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Effettuate le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in zona di immobili simili, peraltro non rinvenendone alcuna recente, considerata l'attuale difficilissima situazione del mercato immobiliare, tenuto conto, operando le opportune decurtazioni percentuali sul valore per ciascuno degli elementi negativi, dello stato di conservazione del bene, dei costi per le necessarie opere di ristrutturazione, delle altezze di piano non conformi al Regolamento Urbanistico vigente, della ritenuta classe energetica F con conseguenti relativi costi di riscaldamento, della servitù sull'area scoperta per dar accesso a garages, dell'ubicazione, del contesto, dell'assenza di garanzie ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il bene, come segue:

- Superficie commerciale mq 309 x € 450,00 al mq

VALORE DI STIMA ARROTONDATO

€ 139.000,00

(Dicomi Euro centotrentanovemila/00).

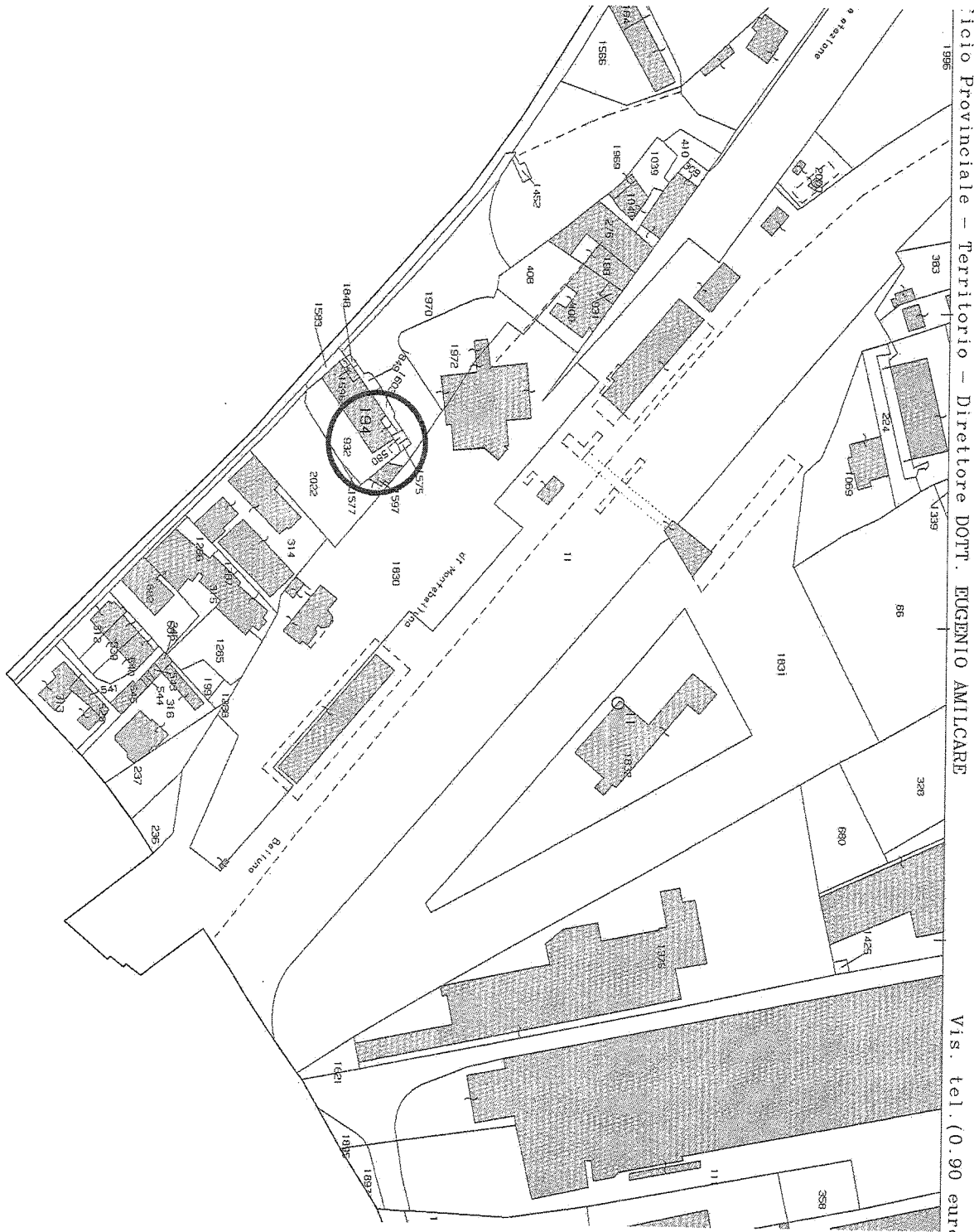
Treviso, 16.03.2016

Il Perito

Geom. Ezio Zandomeneghi



TRIBUNALE DI TREVISO FALLIMENTO N. 6585 REG. FALL.
ALLEGATO 1- ESTRATTO DI MAPPA



COMUNE DI MONTEBELLUNA - FOGLIO 42

Mappali n. 1603, 1580, 1575, 1577, 194



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/03/2016 - Ora: 10.41.11

Segue

Visura n.: T101745 Pag: 1

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2016

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTEBELLUNA (Codice: F443) Provincia di TREVISO

Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di MONTEBELLUNA(Codice F443) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Roddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	43	1580		-	AREA RURALE	00 12			VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/06/2012 n. 4321.1/2012 in atti dal 26/06/2012 (protocollo n. TV01.44096)	Annotazione
2	43	1603		-	AREA RURALE	00 40			VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/05/2011 n. 3133.1/2011 in atti dal 17/05/2011 (protocollo n. TV01.66616)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati

Immobile 2: Annotazione: di stadio: rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati

Totale: Superficie 52 Redditi: Dominicale Agrario

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 20/04/2004 n. 6526.1/2010 in atti dal 23/04/2010 (protocollo n. TV0100215) Registrazione: Sede: IST N 76913/10 RIF VOLT. 157255/04			



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2016

Data: 17/03/2016 - Ora: 10.41.11
Visura n.: T101745 Pag: 2

Segue

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEBELLUNA (Codice F443) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	G	1	194	6			A/3	2	11 vani	Totale: 310 m ² Totale escluse arce scoperte** : 284 m ²	Euro 719,22 L. 1.392.600	Dati derivanti da VIA RISORGIMENTO piano: T-J-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	G	1	1597	1			C/6	3	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 35,95 L. 69.600	VIA RISORGIMENTO piano: SI; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Totale: vani 11 m² 12 Rendita: Euro 755,17

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 10/10/2000 n. 6788.1/2000 in atti dal 10/10/2000 (protocollo n. 134836)			



Data: 17/03/2016 - Ora: 10.41.11

Segue

Visura n.: T101745 Pag: 3

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2016

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

3. Immobili siti nel Comune di MONTEBELLUNA(Codice F443) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	43	1575		-	AREA RURALE	ha are ca 00 14		Dominicale Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/05/2011 n. 3132.1/2011 in atti dal 17/05/2011 (protocollo n. TV0166608)	Annotazione	

Immobile 1: Annotazione: di stadio: rettifica della destinazione propeudeutica alla costituzione del catasto fabbricati

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000

4. Immobili siti nel Comune di MONTEBELLUNA(Codice F443) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	43	1577		-	SEM ARB. IRR	ha are ca 00 09		Dominicale Euro 0,10 L. 198	Agrario Euro 0,06 L. 108	FRAZIONAMENTO del 09/05/2000 n. 2178.2/2000 in atti dal 09/05/2000	



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/03/2016 - Ora: 10,41,11
Visura n.: T101745 Pag: 4

Fine

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2016

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Totale Generale: vani 11 m² 12 Rendita: Euro 755,17

Totale Generale: Superficie 75 Redditi: Dominicale Euro 0,10 Agrario Euro 0,06

Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Foto 1

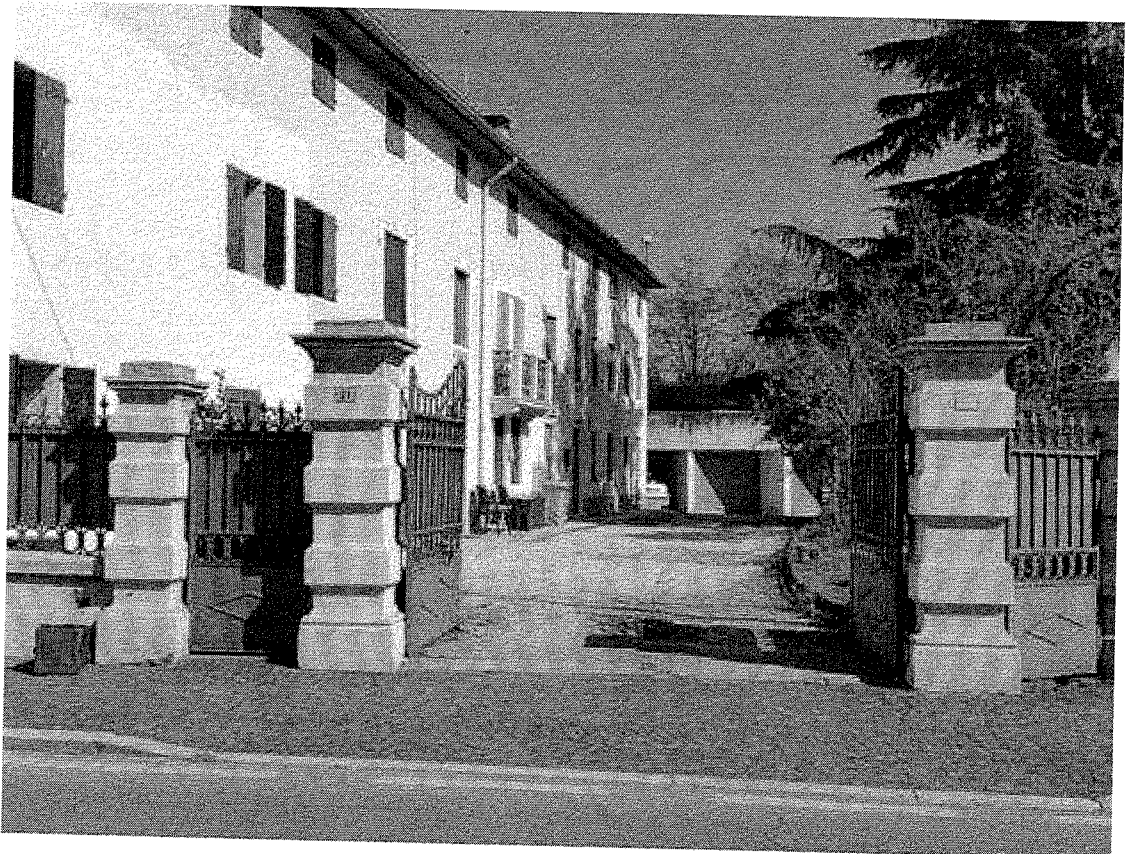


Foto 2

Foto 3



Foto 4

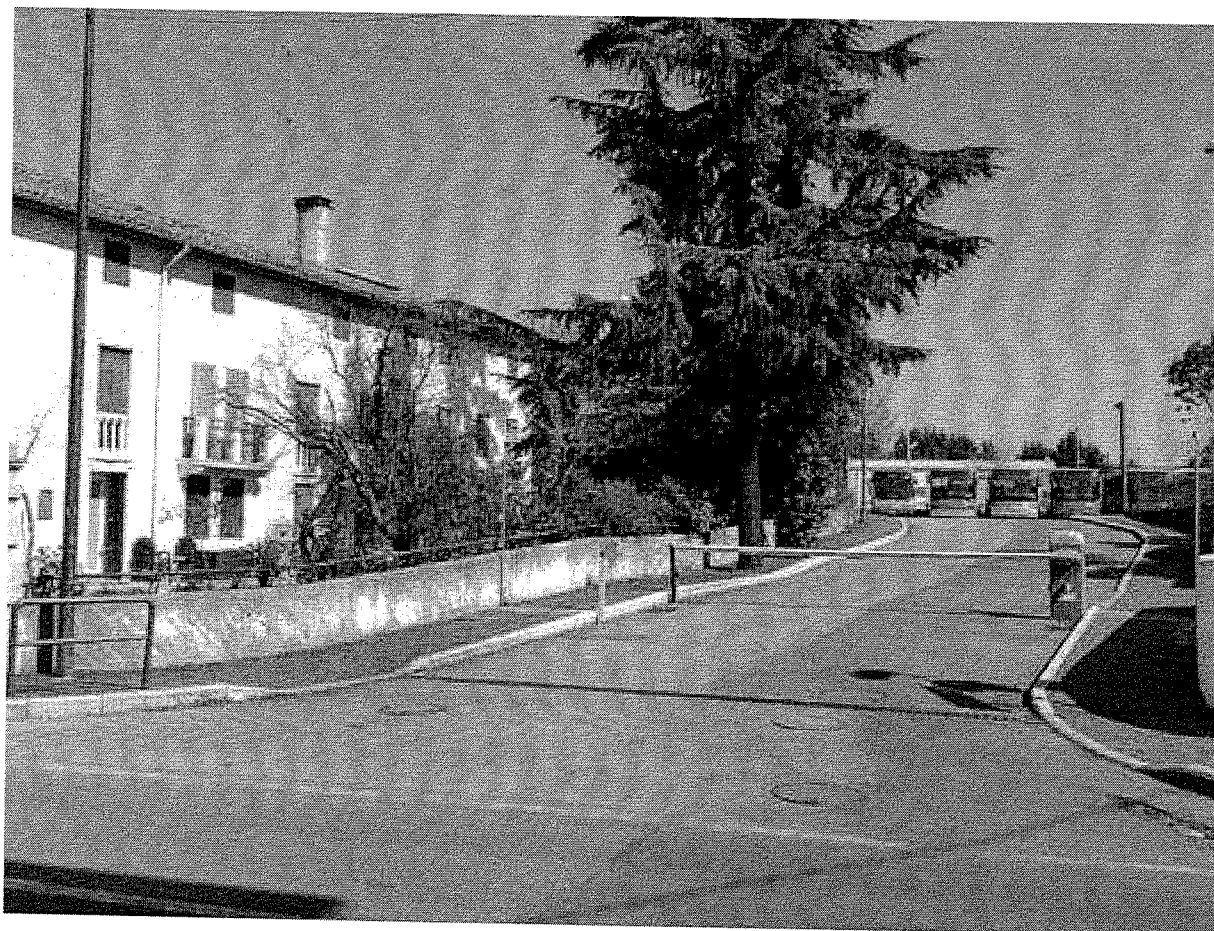


Foto 5



Foto 6

