

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimenti
Fallimento n° Reg. Fall. 185/2013
Sentenza n° 194/2013

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice delegato per la procedura:
Dott. Antonello Fabbro

Curatore fallimentare:
Dott. Massimo Calaan

Esperto estimarote:
Geom. Aldo Pasin

Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

A seguito dell'incarico ricevuto in data 23/09/2013 dal G.E. Dott. Antonello Fabbro, il sottoscritto Geom. Aldo Pasin nato a Treviso il 05/04/1946, con studio professionale in Zero Branco Via Petrarca n° 7/c, iscritto all'Ordine dei geometri della Provincia di Treviso al n° 1003 ed a quello dei Consulenti tecnici del Tribunale di Treviso ed Esperti Estimatori, letti gli atti, assunta ogni opportuna informazione, eseguito il sopralluogo necessario il 23 giugno e 05 luglio 2014, espone quanto segue:

1.0 Formazione dei lotti

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da due lotti indipendenti. Il Lotto 1 è costituito da civile abitazione con garage e scoperto, sita in via San Gottardo a Paese, il Lotto 2 è costituito da civile abitazione con piccolo scoperto, sita in località Saviner di Laste a Rocca Pietore.

Lotto 1

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'immobile viene a trovarsi in Via San Gottardo nel Comune di Paese (TV). L'accesso al bene avviene dalla succitata via pubblica.

1.2 Identificazione catastale

Catasto Fabbricati: - Comune di Paese (Cod. G229) Sez. C Fg 8:

- Mn 196 sub 3 – categoria C/6, classe 2[^], Mq 18, Rc euro 33,47
- Mn 196 sub 4 – categoria A/3, classe 3[^], vani 9, Rc euro 557,77
- Mn 196 sub 5 – BCNC ai sub. 4-5

Inoltre è da segnalare che [redacted] risulta proprietaria per la quota di 744/1000 dell'area urbana antistante l'immobile, catastalmente censita: Sez. C Fg 8 Mn 1114 sub 22, di mq 480. Questo terreno non è edificabile, su di esso grava una servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo, nonché di sottoservizi, per l'immobile sito sul mn 1114 e per lo stesso immobile sito sul mn 196.

1.3 Confini del lotto

Il lotto confina a nord con il mapp. n° 1114, a est con il mapp. n° 1114, a sud con via San Gottardo e a ovest con il mapp. n° 546.

1.4 Servitù attive e passive

Sul bene non gravano servitù apparenti. Esiste una servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo, nonché di sottoservizi, a favore dell'immobile in oggetto, sul mappale adiacente n° 1114 al sub. 22, costituita con atto del notaio Andrea Marchio di Montebelluna, Rep. n° 29.868, Rac. n° 13.913 del 26/09/2006. Inoltre sull'immobile esiste una servitù di distanza, costituita con l'atto autenticato nella firma in data 05/09/1996 dal notaio Giopato di Treviso Rep. 49.151, ivi registrato il 12/09/1996 al n° 3.051 e trascritto in Treviso il 17/09/1996 ai nn. 23.930/17.242.

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

La proprietà è per 1/1 di [redacted]
Sul garage (sub. 3) e quindi sull'area esterna comune, grava un diritto di abitazione a favore di [redacted] come da atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 01/10/2003 n°4960, trascritto a Treviso il 19/12/2005 ai nn 57.349/34.154.

La proprietà è pervenuta con atto di compravendita del Notaio dr. Andrea Marchio di Montebelluna Rep. n° 23.318, Rac. n° 9.784 del 30/07/2004.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Iscrizioni

Data	Reg gen	Reg part	Titolo	Creditore	Tot. ipoteca	Capitale	Diritto reale	Quota	Debitore
18/05/2007	23.837	6.456	Ipoteca volontaria	Banca Popolare di Vicenza	384.000 €	192.000 €	Proprietà	1/1	[REDACTED]

Trascrizioni

Data	Reg gen	Reg part	Titolo	Creditore	Diritto reale	Quota	Debitore
27/09/2013	10.241	7.823	Sentenza dichiarativa di fallimento	Massa creditori fallimento [REDACTED]	Proprietà	1/1	[REDACTED]

1.7 Descrizione generale del lotto

L'immobile in oggetto è costituito da una abitazione su due piani, terra e primo, e da un porticato chiuso ad uso garage sito al piano terra. Inoltre l'abitazione è dotata di un magazzino con porta di accesso esterno. L'immobile è costituito da fondazioni in c.a., strutture portanti verticali in laterizio, solai in latero-cemento, pareti divisorie interne in laterizio, le pareti esterne portanti sono di spessore pari a cm. 30, la copertura a 2 falde è costituita da tavelle in laterizio con sovrastante manto in coppi. Le finiture sono state realizzate con materiali di qualità normale, non particolarmente pregiati, per cui lo stesso complesso si presenta in uno stato di conservazione in media. L'alloggio è costituito da:

- piano terra: ingresso, tre stanze, anti e bagno;
- piano primo: soggiorno con angolo cottura, due camere, una stanza, un corridoio e un bagno;

Lo stato di conservazione dell'abitazione è nella media, i pavimenti sono in ceramica. Le murature e i soffitti interni sono in buono stato, ad eccezione del portico chiuso ad uso garage, che è internamente ancora al grezzo, senza intonaci. Le finestre sono a vetro-camera. L'impianto di riscaldamento è autonomo a metano con termi a tubolare. Il bagno al piano terra manca di rubinetteria e non è completo di sanitari. L'esterno del fabbricato ha uno stato di conservazione mediocre, necessita di tinteggiatura e di intonacatura nella parte retrostante, posta a ovest. I serramenti esterni sono costituiti da balconi e porte/finestre in legno.

1.7.1 Classificazione energetica

Eseguiti i dovuti accertamenti, non risulta alcun attestato di certificazione energetica.

Dalla descrizione dell'immobile di cui sopra, si rilevano le informazioni relative alla situazione energetica dello stesso, che sono riscontrabili all'esame sommario delle caratteristiche del fabbricato e vengono sintetizzate come segue: in merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

1.8 Destinazione urbanistica - Conformità

Secondo il P.I. del Comune di Paese, l'immobile viene a trovarsi in zona residenziale TRQ (tessuto da riqualificare) n° 21 - IED (intervento edilizio diretto) - sottoclasse a .

L'alloggio e le sue pertinenze realizzate, non corrispondono agli elaborati tecnici e a quanto censito catastalmente. Esiste una discrepanza relativa all'ingresso del garage, al portico e alla disposizione delle stanze al piano primo. Le opere potrebbero essere sanabili, con una spesa attualmente non quantificabile, attraverso una opportuna pratica edilizia da richiedere al Comune di Paese e relativo accatastamento.

1.9 Disponibilità dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia è da ritenersi libero. Era occupato al momento del sopralluogo, da un conduttore in procinto di lasciare l'immobile che non è stato in grado di esibire alcun titolo.

1.10 Divisibilità

Il lotto non è divisibile.

1.11 Stima del più probabile valore di mercato

La Superficie Convenzionale Commerciale (S.C.C.) è di mq. 217, determinata secondo la letteratura Norme UNI 10750, così analiticamente descritta:

- 1) sup. locali principali x 100%;
- 2) sup. terrazze coperte x 35%;
- 3) sup. terrazze scoperte x 25%;
- 4) sup. cantine e garage x 50%.

Questa normativa viene comunemente adottata in loco dagli specialisti di settore.

Al fine di una corretta interpretazione della presente, si premette che il parametro di valutazione dei fabbricati residenziali si fonda comunemente sul valore per mq di S.C.C. dell'abitazione, con riferimento all'ubicazione urbanistica ed allo stato dei luoghi, della località in cui viene eseguita la stima.

Successivamente si applicano le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e alle intuite caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti dalle nozioni maturate con l'esperienza professionale dell'estimatore.

Nel caso in specie, si tiene presente nella determinazione del successivo prezzo della contingenza attuale del mercato e dei presumibili scenari futuri.

Pertanto, il criterio di valutazione adottato è stato quello di assumere il valore medio di mercato per beni simili nella località di stima in oggetto ed applicate le opportune decurtazioni funzionali alle nozioni professionali, già acquisite dallo scrivente nell'ambito tecnico-urbanistico-estimativo immobiliare.

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato dei fabbricati, degli elementi qualificativi e di comparazione del bene oggetto di stima, il sottoscritto valuta l'immobile come sopra identificato catastalmente, come segue:

S.C.C. = mq. 217	
mq. 217 x €. 1.750,00 =	€ 379.750,00.=
a detrarre	
€. 379.750,00 x 1,5% x 33 (vetustà media)	€ 187.976,25.=

Totale	€. 191.773,75.=

Valore di stima €. 192.000,00
(dicansi euro centonovantaduemila/00)

1.12 Stima del valore di vendita forzata

Nel caso in specie, si tiene presente nella determinazione del successivo prezzo che il bene viene venduto attraverso la pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Valore di stima €. 154.000,00
(dicansi euro centocinquantaquattromila/00)

1.13 Riepilogo

Diritti reali:

[REDACTED] proprietaria per 1/1 **Valore dell'intero** €. 154.000,00.=
(dicansi euro centocinquantaquattromila/00)

Spese condominiali:

Non risultano pendenze, poiché manca un amministratore di condominio.

1.14 Allegati

- a) Visura catastale immobile e relative schede catastali
- b) Fotografie