

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 4/2015 del 14/01/2015

E DEL SOCIO

con sede in

*** **

GIUDICE DELEGATO : DOTT.SSA ELENA ROSSI

CURATORE FALLIMENTARE : DOTT. GIANBATTISTA ROSSETTI

PERITO STIMATORE : ING. PAOLO PRECOMA

PERIZIA DI STIMA dei BENI IMMOBILI

INDICE

1. INCARICO	2
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	2
3. VILLETTA A FARRA DI SOLIGO -LOCALITÀ SOLIGO- (TV)	3
DATI CATASTALI	4
PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	6
LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	8
UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	14
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	17
Area esterna	17
Unità residenziale e garage	18
SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA	20

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



	DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE	22
4.	STIMA	23
5.	ELENCO ALLEGATI	25

*** **

1. INCARICO

Il Giudice Delegato dott.ssa Elena Rossi autorizzava il dott. Gianbattista Rossetti, 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 Castelvico (TV), quale perito stimatore per le operazioni inventariali e per la stima dei beni mobili ed immobili appresi al fallimento.

La presente perizia è relativa ai soli beni immobili. Essi consistono in una abitazione in Farra di Soligo, oltre alle corti esterne, inserita all'interno di una bifamiliare, intestata al sig. [REDACTED]

Nel corso delle OOPP lo scrivente ha effettuato accertamenti anche al fine di verificare la sussistenza di immobili intestati alla [REDACTED], senza riscontrare alcun immobile di proprietà.

*** **

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, nelle date 11/03/2015 e 07/05/2015, lo scrivente effettuava sopralluogo presso l'abitazione del [REDACTED] a Farra di Soligo in via Erminia Fontana Cardani, n. 9, alla presenza del Curatore Fallimentare e dello stesso sig. [REDACTED].

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima, assumendo la documentazione di riferimento al momento

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





disponibile. Al fine di accertare la corrispondenza tra le opere edili concessionate e quelle realizzate, veniva effettuato un rilievo di massima dell'immobile, 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 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;
- in data 16/06/2015 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 del Dipartimento "Edilizia Privata" del Comune di Farra di Soligo.

*** **

3. VILLETTA A FARRA DI SOLIGO -località Soligo- (TV)

L'entità dei beni immobili della Società  e del Socio  oggetto della presente perizia, consiste nell'immobile ad uso residenziale intestato al Socio e può classificarsi come segue:

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



A) Abitazione (villetta in una bifamiliare) in località Soligo di Farra di Soligo, situata nel versante collinare rivolto a Sud, dotata di box auto, area esterna pertinenziale, al civico n. 9 int. 1 di via Erminia Fontana Cardani;

*** **

Il fabbricato ad uso residenza è inserito all'interno di una bifamiliare, accessibile da via Cardani per mezzo di una stradina in comproprietà, su cui si affaccia l'accesso all'abitazione, un box auto e una corte esterna esclusiva. Il fabbricato è inserito all'interno di un contesto paesaggistico di pregio, in quanto giace sul versante collinare rivolto a Sud e gode di vista su paesaggio caratterizzato da vigneti e dai centri storico-residenziali di Farra e Pieve di Soligo. All'interno del comparto è altresì presente un'unità immobiliare in nuda proprietà al sig. [REDACTED] (mappale 1493).

Lo scrivente segnala che in occasione dei sopralluoghi l'immobile era occupato dal sig. [REDACTED]

DATI CATASTALI

Le aree coperte e scoperte della bifamiliare sono costituite dalle particelle generate dalla soppressione catastale dei mappali 7 (di superficie pari a 2064 mq) e 5 (di superficie pari a 110 mq): i nuovi mappali comprendono unità di proprietà del Fallimento (abitazione e corte esclusiva), unità in comproprietà (altre aree esterne) ed altre unità cedute ad altra Ditta (pertanto non oggetto della presente perizia).

Si segnala che all'interno dell'area esclusiva all'abitazione è compreso anche il mappale 1493, in nuda proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di valutazione giace su porzione del mappale 2627, di forma irregolare, a lato del quale è presente l'area esterna esclusiva

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



dell'abitazione e la stradina in comproprietà, entrambe censite in altri mappali, che vengono descritti nel seguito.

I terreni ed i fabbricati relativi alle unità immobiliari sopra citati sono attualmente censiti all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Treviso come segue:

Immobili in piena proprietà (abitazione e corte esclusiva):

• **N.C.E.U.:** Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. C - Foglio 5 - mapp.le 2651 **sub 1** - Cat. A/7, classe 1, consistenza 10 vani - Rendita € 568,10;

Sez. C - Foglio 5 - mapp.le 2651 **sub 2** - Cat. C/6, classe 2, consistenza 52 mq - Rendita € 62,84;

• **N.C.T.:** Comune di Farra di Soligo (TV)

Foglio 25 - mapp.le 2619 - Qualità Vigneto, Classe 1 - di superficie pari a 34 mq;

Foglio 25 - mapp.le 2625 - Qualità Vigneto, Classe 1 - di superficie pari a 650 mq.

Intestazione catastale: 

Diritto: Proprietà con la quota di 1/1.

Immobili in piena comproprietà al 50% (stradina di accesso):

• **N.C.T.:** Comune di Farra di Soligo (TV)

Foglio 25 - mapp.le 2621 - Qualità Vigneto, Classe 1 - di superficie pari a 11 mq;

Foglio 25 - mapp.le 2622 - Qualità Vigneto, Classe 1 - di superficie pari a 9 mq;

Foglio 25 - mapp.le 2623 - Qualità Vigneto, Classe 1 - di superficie pari

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



a 9 mq;

Foglio 25 - mapp.le 2624 - Qualità Vigneto, Classe 1 - di superficie pari

566
a ~~9~~ mq;

Intestazione catastale: ~~XXXXXXXXXX~~

Diritto: Proprietà con la quota di 1/2.

immobili in nuda proprietà (mappale inserito all'interno di altro mappale):

• **N.C.E.U.:** Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. C - Foglio 5 - **mapp.le 1493** - Cat. C/2, classe 2, consistenza 11 mq

- Rendita € 10,45;

Intestazione catastale: ~~XXXXXXXXXX~~

Diritto: Proprietà con la quota di 1000/1000.

Si segnala che l'intestazione catastale del mappale 1493 non è aggiornata,

in quanto non tiene conto che l'immobile è stato oggetto di usufrutto (vedi
paragrafo successivo).

In **Allegato 1** copia visura per soggetto e copia visura storica dei mappali 7 e
5.

In **Allegato 2** estratto mappa catastale e planimetrie catastali relative
all'abitazione.

Confini:

La proprietà considerata confina a Ovest ed a Nord con i mappali allibrati al
Foglio 24, proseguendo in senso orario con i mappali 2912, 2760, 2620, 2627,
2651 subb 5 e 4 e 2627.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato è stato edificato su un terreno di proprietà.

Dalla consultazione della visura storica è emerso che i mappali 7 e 5 sono

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



stati soppressi, generando rispettivamente i mappali 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627 e i mappali 2619, 2620. Il mappale 2626 è stato successivamente soppresso, generando il mappale 2651 (su cui è stato edificato il fabbricato residenziale).

*** **

Gli immobili oggetto della presente stima sono pervenuti alla Ditta "Daniele Collatuzzo" in forza dei seguenti atti:

- Atto tra vivi "DONAZIONE ACCETTATA" rogitato dal Notaio Bevilacqua Gian Luigi in data 16/05/1997 al rep. n. 80356 e trascritto in data 03/06/1997 al Registro generale n. 16904, Registro particolare n. 12353. Attraverso la citata scrittura il sig. ██████████ acquisisce la nuda proprietà dei seguenti immobili in Farra di Soligo (TV) – Foglio 25 :

mapp 7 – Qualità Vigneto, Classe 1 - di superficie pari a 2064 mq;

mapp 1493 – Qualità Vigneto, Classe 1 - di superficie pari a 165 mq;

mapp 5 – Qualità Vigneto, Classe 1 - di superficie pari a 1650 mq;

In **Allegato 3A** copia dell'atto di donazione di nuda proprietà.

- Atto pubblico "RINUNZIA di USUFRUTTO" rogitato dal Notaio Ferretto Lorenzo in data 22/07/2004 al repertorio n. 55315 e trascritto in data 06/08/2004 al Registro generale n. 34365, Registro particolare n. 22145.

Attraverso la citata scrittura il beneficiario del diritto di usufrutto rinuncia il diritto dei seguenti immobili:

Foglio 25 – mapp.le 2619 – terreno - superficie 34 mq;

Foglio 25 – mapp.le 2620 – terreno - superficie 76 mq;

Foglio 25 – mapp.le 2621 – terreno - superficie 11 mq;

Foglio 25 – mapp.le 2622 – terreno - superficie 9 mq;

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



Foglio 25 – mapp.le 2623 – terreno - superficie 9 mq;

Foglio 25 – mapp.le 2624 – terreno - superficie 566 mq;

Foglio 25 – mapp.le 2625 – terreno - superficie 650 mq;

Foglio 25 – mapp.le 2626 – terreno - superficie 267 mq;

Foglio 25 – mapp.le 2627 – terreno - superficie 552 mq;

Si evidenzia che nella "Sezione C" della nota di trascrizione è contenuto solamente il "Soggetto contro", mentre manca il soggetto che ha acquisito il diritto di usufrutto ("Soggetto a favore"), pertanto trattasi di trascrizione che non è intestata a [REDACTED]. Tuttavia, dalla visura catastale si deduce che [REDACTED] è intestatario del diritto di piena proprietà dalla stipula dell'atto di rinuncia.

In **Allegato 3B** copia della nota di trascrizione di rinuncia (ed acquisizione di proprietà).

- A maggior precisazione si segnala che il mappale 1493 (situato all'interno dell'area pertinenziale dell'abitazione), non essendo presente tra gli immobili riportati nella nota di trascrizione di rinuncia di usufrutto (vedi Allegato 3B), è in nuda proprietà a [REDACTED].

Da tale analisi si deduce che l'intestazione catastale del mappale 1493 non è aggiornata con l'attuale stato di diritto gravante sull'unità immobiliare.

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

Si premette che in occasione dei sopralluoghi lo scrivente ha rilevato che **l'immobile era occupato** dal sig. [REDACTED].

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

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



Trascrizioni:

• **Trascrizione a favore e contro: Atto di Identificazione Catastale** del 20/04/2005, Notaio Ferretto Lorenzo n. 56218 di rep., registrato il 05/05/2005 al n. 18244 Reg. gen., n. 11825 Reg. part.

Immobili N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo(TV)

Sez. C - Foglio 5 - mapp.le 2651 sub 1 - Cat. A/7, consistenza 10 vani;

Sez. C - Foglio 5 - mapp.le 2651 sub 2 - Cat. C/6, consistenza 52 mq;

A Favore: Collatuzzo Daniele

Diritto: Proprietà per la quota di 1/1.

Immobili N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo(TV)

Sez. C - Foglio 5 - mapp.le 2651 sub 3 - Cat. A/7, consistenza 8,5 vani;

Sez. C - Foglio 5 - mapp.le 2651 sub 4 - Cat. C/6, consistenza 43 mq;

Contro: ██████████

Diritto: Proprietà per la quota di 1/1.

Iscrizioni:

• **Iscrizione contro: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**, del 26/05/2011 del Notaio Ferretto Lorenzo n. 62281/17132 di repertorio, registrato il 01/06/2011 al n. 19449 Registro generale, n. 4026 Registro particolare.

Capitale: € 350.000,00; Totale: € 700.000,00; Durata: 30 anni 1 mese 5 giorni.

Immobili: Comune di Farra di Soligo (TV)

A1) Sez. C - Foglio 5 - mapp 2651 sub 1 - Cat. A/7, consistenza 10 vani;

A2) Sez. C - Foglio 5 - mapp 2651 sub 2 - Cat. C/6, consistenza 52 mq;

A3) Foglio 25 - mapp.le 2619 - terreno - superficie 34 mq;

A4) Foglio 25 - mapp.le 2625 - terreno - superficie 650 mq;

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



Quota: 1/1 per gli immobili identificati ai punti A);

Quota: 1/2 per gli immobili identificati ai punti B).

• **Iscrizione contro: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, del**

08/01/2014 del Tribunale di Treviso n. 2162/2013 di repertorio, registrato il

26/03/2014 al n. 7613 Reg. gen., n. 1142 Reg. part.

Capitale: € 7.499,26; Totale: € 8.294,62.

Immobili: Comune di Farra di Soligo (TV)

A1) Sez. C - Foglio 5 - mapp. 2651 sub 1 - Cat. A/7, consistenza 10 vani;

A2) Sez. C - Foglio 5 - mapp. 2651 sub 2 - Cat. C/6, consistenza 52 mq;

A3) Foglio 25 - mapp.le 2619 - terreno - superficie 34 mq;

A4) Foglio 25 - mapp.le 2625 - terreno - superficie 650 mq;

B1) Foglio 25 - mapp.le 2621 - terreno - superficie 11 mq;

B2) Foglio 25 - mapp.le 2622 - terreno - superficie 9 mq;

B3) Foglio 25 - mapp.le 2623 - terreno - superficie 9 mq;

B4) Foglio 25 - mapp.le 2624 - terreno - superficie 566 mq;

A Favore: 

Contro: 

Diritto: Proprietà;

Quota: 1/1 per gli immobili identificati ai punti A);

Quota: 1/2 per gli immobili identificati ai punti B).

• **Iscrizione contro: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, del**

14/03/2014 del Tribunale di Treviso n. 1450/2014 di repertorio, registrato il




27/03/2014 al n. 7760 Reg. gen., n. 1155 Reg. part.

Capitale: € 12.585,08; Totale: € 20.000,00.

Immobili: Comune di Farra di Soligo (TV)

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



	B2) Foglio 25 – mapp.le 2622 – terreno - superficie 9 mq;	
	B3) Foglio 25 – mapp.le 2623 – terreno - superficie 9 mq;	
	B4) Foglio 25 – mapp.le 2624 – terreno - superficie 566 mq;	
	A Favore: 	
	Contro: 	
	Diritto: Proprietà;	
	Quota: 1/1 per gli immobili identificati ai punti A);	
	Quota: 1/2 per gli immobili identificati ai punti B).	
	• Iscrizione contro: ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, del	
	19/06/2014 del Tribunale di Treviso n. 3175 di repertorio, registrato il	
	24/06/2014 al n. 16275 Reg. gen., n. 2444 Reg. part.	
	Capitale: € 7.677,93; Totale: € 15.000,00.	
	Immobili: Comune di Farra di Soligo (TV)	
	A1) Sez. C - Foglio 5 – mapp 2651 sub 1 – Cat. A/7, consistenza 10 vani;	
	A2) Sez. C - Foglio 5 – mapp 2651 sub 2 – Cat. C/6, consistenza 52 mq;	
	A3) Foglio 25 – mapp.le 2619 – terreno - superficie 34 mq;	
	A4) Foglio 25 – mapp.le 2625 – terreno - superficie 650 mq;	
	B1) Foglio 25 – mapp.le 2621 – terreno - superficie 11 mq;	
	B2) Foglio 25 – mapp.le 2622 – terreno - superficie 9 mq;	
	B3) Foglio 25 – mapp.le 2623 – terreno - superficie 9 mq;	
	B4) Foglio 25 – mapp.le 2624 – terreno - superficie 566 mq;	
	A Favore: Banca di Credito Coop. delle Prealpi S.C. con sede a Tarzo (TV).	
	Contro: 	
	Diritto: Proprietà;	
	Quota: 1/1 per gli immobili identificati ai punti A);	
	 Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcuoco (TV) tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com	



Quota: 1/2 per gli immobili identificati ai punti B).

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Farra di Soligo, più precisamente in località Soligo (che dista circa 2 km ad Est dal centro del paese), in via Erminia Fontana Cardani, n. 9 int. 1. L'abitazione è inserita nel paesaggio collinare di Farra di Soligo, caratterizzato dalla presenza di vigneti e dalla quale è possibile ammirare i vicini centri abitati delle località di Soligo, Pieve di Soligo e Solighetto.

L'accesso al compendio avviene da via Cardani, per mezzo di un cancello e da una stradina, in comproprietà con la vicina residenza.

Nel Comune di Farra di Soligo si applicano attualmente le misure contenute all'interno del Piano degli Interventi (P.I.), adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 27/04/2015, ad integrazione dello strumento urbanistico generale (P.R.G.). I mappali su cui insiste il fabbricato residenziale sono identificati in parte nel "Tessuto consolidato T2" ed in parte nel "Tessuto agricolo perturbano A1", regolati rispettivamente dagli artt. 23 e 33 delle Norme tecniche operative del P.I.; tutti i mappali rientrano all'interno dell'Area di notevole interesse pubblico, ovvero di Vincolo paesaggistico regolato dal D.Lgs 42/2004 – ex 431/1939.

Per quanto inerente al "Tessuto consolidato T2", come regolato dall'art. 23, sono aree urbanisticamente sature, prevalentemente residenziali, caratterizzate da edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia. Tali zone, con prevalente destinazione residenziale sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e caratterizzate dalla quasi totale edificazione, caratterizzate da attuale indice fondiario

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



compreso tra i 1,8 mc/mq ed i 2 mc/mq.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art.3, co.1, lettere a), b), c), d), del DPR n.380/01, nonché gli ampliamenti nel limite dell'indice di zona. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica attuata a mezzo di PUA o comparto urbanistico, nell'ambito dei volumi preesistenti e comunque non oltre l'indice fondiario massimo del tessuto su cui ricade l'intervento.

Sono ammessi ampliamenti in deroga agli indici di piano, anche su corpo separato, dell'unità edilizia esistente all'entrata in vigore del PI solo se carenti dei requisiti igienico sanitari ed al fine di dotare gli stessi delle condizioni necessarie all'abitabilità. Tale ampliamento, in conformità al PAT approvato, può essere concesso una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del di 150 m3.

Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia: isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;

b) indice fondiario: 2 m3/m2;

c) standard: art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme;

d) altezza dei fabbricati: massimo m. 9;

e) distanza dai confini: minimo m.5, o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. È ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.

f) distanza dal ciglio stradale: minimo m.5;

g) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con

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



un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;

h) rapporto di copertura fondiaria:

massimo 40 %.

La superficie impermeabile massima realizzabile, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, deve essere pari al 60% della superficie territoriale.

Per quanto inerente al "Tessuto agricolo perturbato A1", regolato dall'art. 33, sono aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola e considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968.

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola o connessa all'attività di produzione, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ivi compresa la produzione di energia da fonti rinnovabili, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, fatte in ogni caso salve le prevalenti esigenze di conduzione moderna ed innovativa delle aziende agricole, anche in funzione produttiva di energia alternativa o da fonti rinnovabili.

E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR n. 33/2002 e 31/1986, che si armonizzino con la vocazione ambientale.

Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

In **Allegato 04** copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Farra di Soligo.

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



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato realizzato su tre piani, di cui uno è seminterrato, così composto:

- unità residenziale distribuita con copertura a due falde, censita al sub 1 del mappale 2651;

- locale garage situato al piano terra (seminterrato), all'interno dell'unità abitativa e censito al sub 2 del mappale 2651;

- area esterna pertinenziale all'unità residenziale, suddivisa a sua volta nelle aree di proprietà esclusiva (mappali 2625 e 2619) di 634 mq, di nuda proprietà (mappale 1493, situato all'interno del mappale 2625) di 11 mq e le aree in comproprietà di 595 mq.

L'accesso al compendio avviene per mezzo di un ingresso carrajo, situato lungo via Erminia Fontana Cardani, mentre per raggiungere l'abitazione si percorre un vialetto interno carrabile (pavimentato, con effetto ghiaia) che scende seguendo l'andamento collinare.

L'unità residenziale è stata edificata in prossimità del confine con il lotto di terreno situato a Sud e ad una distanza di circa 50 metri da via Erminia Fontana Cardani.

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

Area esterna

L'area pertinenziale al fabbricato ha una consistenza di circa 1290 mq, di cui circa 595 sono in comproprietà con la Ditta confinante a Sud.

Il lotto di terreno considerato è situato nel versante collinare, ha una forma irregolare allungata verso valle e non è recintata: l'unico tratto di perimetro recintato è relativo alla zona di accesso al compendio, situata a Nord del

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



lotto, nella quale è presente il cancello carraio in metallo con apertura elettronica.

Dall'accesso carraio, nel versante ad Ovest del pendio, trova posto il vialetto (interamente ubicato nell'area in comproprietà), che permette di raggiungere le due abitazioni situate più a valle: sul vialetto in comproprietà si affacciano il portone del garage dell'abitazione (situato al piano seminterrato) ed una rampa di scale, che permette di raggiungere il piano rialzato dell'abitazione. La rimanente area esterna, situata ad Est, è adibita a giardino pertinenziale all'abitazione che comunica con la zona giorno situata al piano rialzato dell'abitazione; all'interno del giardino è altresì presente il mappale 1493 (area in nuda proprietà del Fallimento, con una superficie di 11mq), consistente in un piano pavimentato, sulla quale era presente un fabbricato, ora demolito. Si premette sin d'ora che attualmente il mappale 1493 è catastalmente censito come fabbricato.

Dai sopralluoghi effettuati, la proprietà risulta fornita dei principali servizi, quali energia elettrica, acqua potabile.

Lo stato di conservazione ed il grado di decoro dei giardini risultano essere buoni.

Unità residenziale e garage

La residenza oggetto di stima fa parte di una casa bifamiliare che presenta moduli irregolari e non simmetrici: l'abitazione in oggetto ha una pianta pressoché rettangolare, approssimabile ad un modulo 10x9 m, sviluppata su tre piani, con facciata principale rivolta verso il fronte Sud-Ovest. I locali sono serviti da impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gasolio situata in un locale tecnico al piano seminterrato, accessibile direttamente dal

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



garage. Il sistema di emissione del riscaldamento all'interno dei locali è radiante a pavimento.

Le facciate esterne del fabbricato hanno tinteggiatura di colore crema chiaro, con presenza di imposte scorrevoli in legno chiaro che schermano i fori finestra. La facciata a Nord è caratterizzata dal camino (situato nel soggiorno) che sporge verso l'esterno.

La copertura è a due falde, con manto di copertura in coppi in laterizio.

L'accesso principale alla residenza è nel fronte Sud-Ovest, raggiungibile dalla scala esterna o dal marciapiede che comunica con il giardino. Sono altresì presenti ulteriori accessi secondari alla abitazione, che comunicano con il giardino oppure con il piano seminterrato, accessibile dal portone del garage.

Come anticipato, al piano seminterrato è presente un ampio garage, a cui si affaccia una lavanderia-locale tecnico e le scale che portano al piano superiore. La pavimentazione del piano seminterrato è realizzata con piastrelle in gres porcellanato.

Il piano rialzato si trova allo stesso livello del giardino (sul fronte Nord), mentre nel fronte a Sud risulta sporgente verso l'esterno. Il tale piano è presente la zona giorno della residenza, con un ampio soggiorno, un locale servizi, la cucina e la sala da pranzo. Quest'ultimo locale si affaccia ad una terrazza esterna, nella quale si può ammirare i centri residenziali delle vicine località (verso Sud) ed il versante collinare con il vigneto (verso Nord-Ovest). La pavimentazione del piano è realizzato con piastrelle in marmo. La zona della sala da pranzo è ben illuminata in quanto è presente un'ampia vetrata verso il fronte Sud-Ovest e per la presenza di una facciata vetrata nel soffitto.

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



Dal soggiorno si raggiunge la zona notte situata al piano superiore per mezzo di una scala aperta, caratterizzata da gradini in legno sostenuti da dei tiranti in metallo. Nell'ultimo piano trovano posto due camere da letto, due guardaroba, con pavimentazione a parquet, e due bagni con rivestimenti in piastrelle. Nella porzione Nord-Ovest dell'abitazione è presente un piano sottotetto che attualmente non è direttamente accessibile.

Si segnala che su porzione della parete interna rivolta verso Nord del piano seminterrato e di quello rialzato si evidenzia uno stato di efflorescenza dovuto alla risalita capillare di umidità; parte dell'intonaco e della tinteggiatura risultano leggermente danneggiate.

L'illuminazione e l'aerazione naturale sono garantite da infissi realizzati per mezzo di finestre con telaio in legno e vetrocamera, sulla parte esterna degli infissi sono presenti degli scuri scorrevoli in legno chiaro, che si sviluppano a tutta altezza.

Lo stato di conservazione/manutenzione dell'abitazione è buono, ad esclusione delle efflorescenze già descritte e presenti in porzione della parete Nord.

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ

URBANISTICA

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

- Permesso di Costruire n. 350/2002 prot. n. 13948/02 rilasciato in data 14/10/2003 e Variante DIA n. 73/2006 presentata in data 18/07/2006, per la costruzione di un fabbricato composto da n. 2 abitazioni;

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



- Certificato di Agibilità rilasciato in data 06/03/2008 con prof. n. 1927/08;

- Permesso di Costruire n. 136/2008 prot. 15533/08 rilasciato in data 22/01/2009, per completamento pavimentazione strada interna e cancello d'ingresso (lavori terminati il 08/02/2012, come da certificato di fine lavori presentato il 20/02/2012);

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente ha rilevato la sussistenza della relativa documentazione di riferimento all'interno della richiesta di agibilità.

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

Con riferimento alla regolarità urbanistica e catastale delle unità immobiliari oggetto di valutazione, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione tecnica reperita.

Si segnala infatti che al piano seminterrato, a differenza di quanto indicato nelle planimetrie, non è presente la partizione interna che suddivide il garage ed una stanza a lato delle scale. Tale difformità può essere sanata mediante la presentazione della planimetria aggiornata.

Si segnala altresì la difformità del mappale 1493 con l'attuale stato di fatto, in quanto:

- L'unità immobiliare è censita come fabbricato (categoria C/2 magazzino);

- Al momento dei sopralluoghi, nelle vicinanze del mappale 1493 erano presenti un piano pavimentato ed alcuni alberi ad alto fusto;

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



- Lo scrivente non ha rinvenuto alcuna documentazione inerente la demolizione del magazzino;

- A maggior integrazione, si segnala che gli intestatari catastali non corrispondono con gli attuali proprietari, in quanto, come già descritto ai capitoli precedenti, il Fallimento beneficia del diritto di nuda proprietà sul mappale 1493.

Dalle informazioni ricevute nel corso delle attività, veniva segnalato che il fabbricato che giaceva sul mappale 1493 era fatiscente e composto da pareti leggere in lamiera: è stato demolito prima della costruzione dell'abitazione.

Lo scrivente considera comunque, per quanto sopra esposto, che le difformità rilevate possano essere sanate richiedendo concessione in sanatoria e di variazione catastale.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, considerata in particolare la destinazione urbanistica del territorio sul quale sorge e l'attuale stato di fatto, costituisce un insieme che lo scrivente ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.

Si premette che il mappale 1493, attualmente in nuda proprietà al Fallimento, ha una consistenza molto ridotta, pari a 11 mq. Pertanto, considerato che il valore dell'usufrutto risulterebbe nettamente inferiore rispetto al valore complessivo dell'immobile, ai soli fini dell'analisi di stima, lo scrivente considererà il diritto di nuda proprietà del mapp. 1493 come se fosse di piena proprietà.

*** **

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



4. STIMA

Criteria 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, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

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

Le villette nuove con caratteristiche di cubatura simili al fabbricato oggetto di stima hanno prezzi variabili, in funzione della posizione, specificità ed al grado di finitura, compresi fra gli 850,00 €/mq ed i 1300,00 €/mq.

Stima

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, 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, **stima** che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, avendo preso in considerazione:

- la promiscuità di alcune aree esterne, in comune con la Ditta situata a

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



valle;

- la situazione fallimentare e l'occupazione del fabbricato residenziale;
- i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale;

sia il seguente:

Immobile ad uso civile abitazione, dotato di box auto e area scoperta pertinenziale.

Trattandosi di abitazione comprensiva di piano rialzato e superiore della superficie pari a 196 mq, piano seminterrato con garage della superficie di circa 60 mq e locali accessori di circa 37 mq, sottotetto di circa 30 mq, terrazze e logge della superficie pari a circa 55 mq, area esterna pertinenziale di circa 1290 mq (di cui circa 592 mq in comproprietà), ne risulta una superficie commerciale complessiva pari a circa 316 mq, di cui circa 12 mq in comproprietà al 50% (area esterna), a 1.000,00 €/mq

Valore fabbricato € 310.090,00;

Oneri e spese: regolarizzazione della proprietà, urbanistica e catastale, altre varie e minori importo stimato € 10.000,00

VALORE DI STIMA IMMOBILE RESIDENZIALE

€ 300.000,00

** **

Come già anticipato, si fa presente che il Fallito gode il diritto di nuda proprietà sul mappale 1493 di 11 mq. Trattasi di porzione dell'area esterna che nella precedente analisi di stima, in ragione dell'infima quantità in oggetto, è stata considerata nell'ammontare complessivo del comparto immobiliare di proprietà.

☞ ☞ ❖ ☞ ☞

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



5. ELENCO ALLEGATI

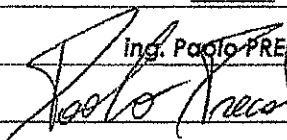
1. visura per soggetto ██████████ e visure storiche immobili;
2. estratto mappa catastale e planimetrie catastali relative all'abitazione;
3. copia atto di donazione e copia trascrizione di rinuncia usufrutto;
4. copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
5. documentazione fotografica dell'immobile.

*** **

Treviso, li 10/09/2015

Il Perito

ing. Paolo PRECOMA



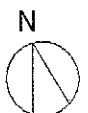
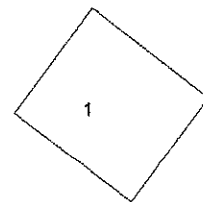
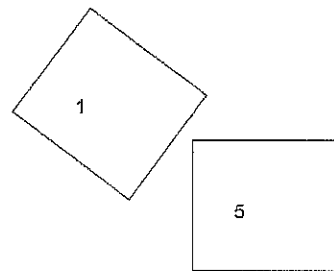
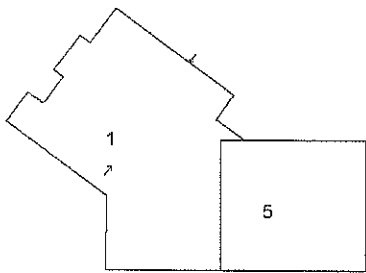
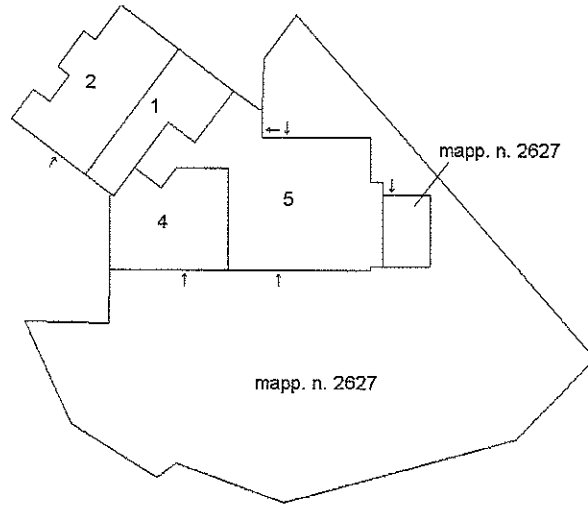
Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Casteluco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Possamai Bertillo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Treviso	N. 692

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Farra Di Soligo	Protocollo n. TV0240688 del 15/10/2014
Sezione: C Foglio: 5 Particella: 2651	Tipo Mappale n. 232268 del 01/10/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2015 - Comune di FARRA DI SOLIGO (DS05) - < Sez.Ufb.: C - Foglio: 5 - Particella: 2651 - Elaborato planimetrico

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: FARRA DI SOLIGO

Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FARRA DI SOLIGO		C		5	2651		232268	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1	via erminia fontana cardani		T-1 2-3			ABITAZIONE		
2	via erminia fontana cardani		T			GARAGE		
3						SOPPRESSO		
4	via erminia fontana cardani		T			GARAGE		
5	via erminia fontana cardani		T-1 2			ABITAZIONE IN VILLINO		

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

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

Dichiarazione protocollo n. TV0125177 del 18/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Farra Di Soligo

Via Dei Bert

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 5

Particella: 2651

Subalterno: 1

Compilata da:
Possamai Bertillo

Iscritto all'albo:
Geometri

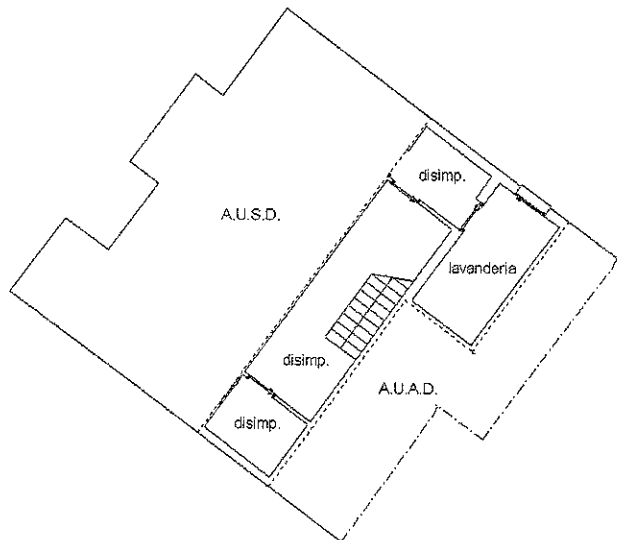
Prov. Treviso

N. 692

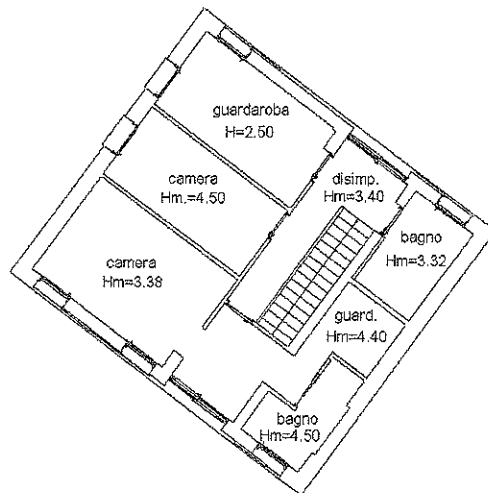
Scheda n. 1

Scala 1:200

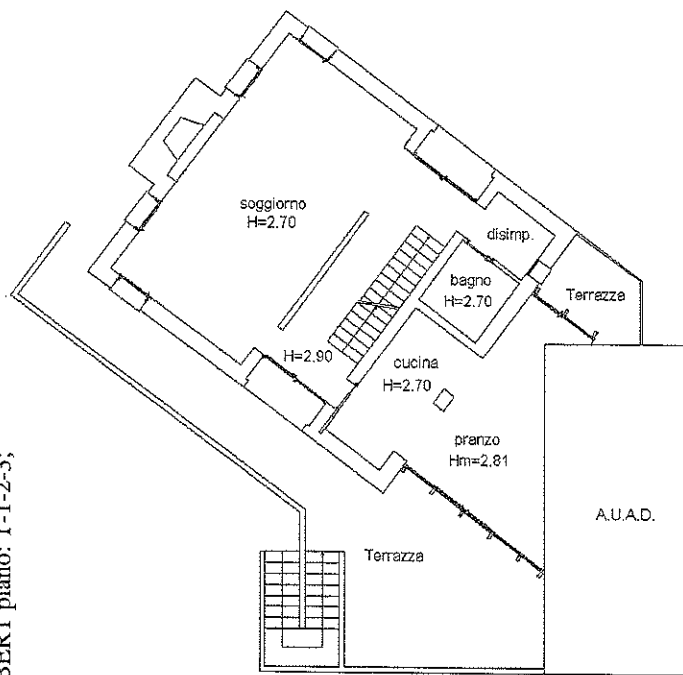
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2015 - Comune di FARRA DI SOLIGO (D505) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 5 - Particella: 2651 - Subalterno: 1 >
VIA DEI BERT piano: T-1-2-3;



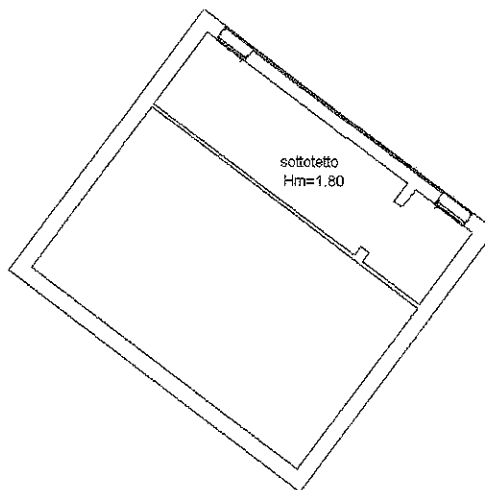
PIANTA PIANO TERRA
H= 2.40



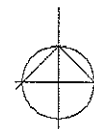
PIANTA PIANO SECONDO
Hm= 4.50



PIANTA PIANO PRIMO
H= 2.70



PIANTA PIANO TERZO
Hm= 1.80



10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0125177 del 18/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Farra Di Soligo

Via Dei Bert

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 5

Particella: 2651

Subalterno: 2

Compilata da:
Possamai Bertillo

Iscritto all'albo:
Geometri

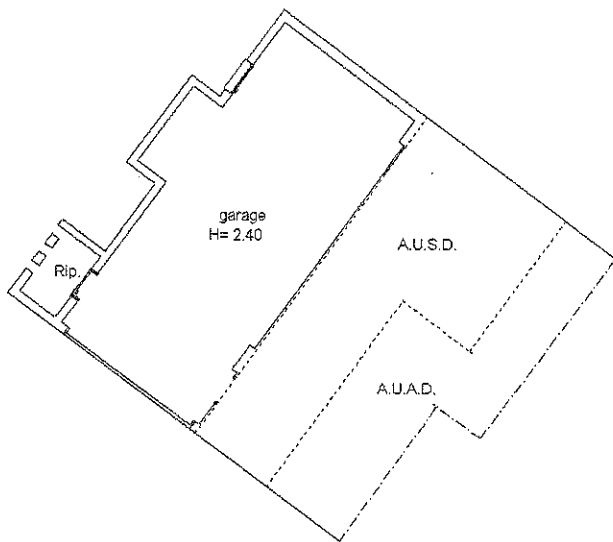
Prov. Treviso

N. 692

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2015 - Comune di FARRA DI SOLIGO (D505) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 5 - Particella: 2651 - Subalterno: 2 >
VIA DEI BERT piano: T;



PIANTA PIANO TERRA
H= 2.40

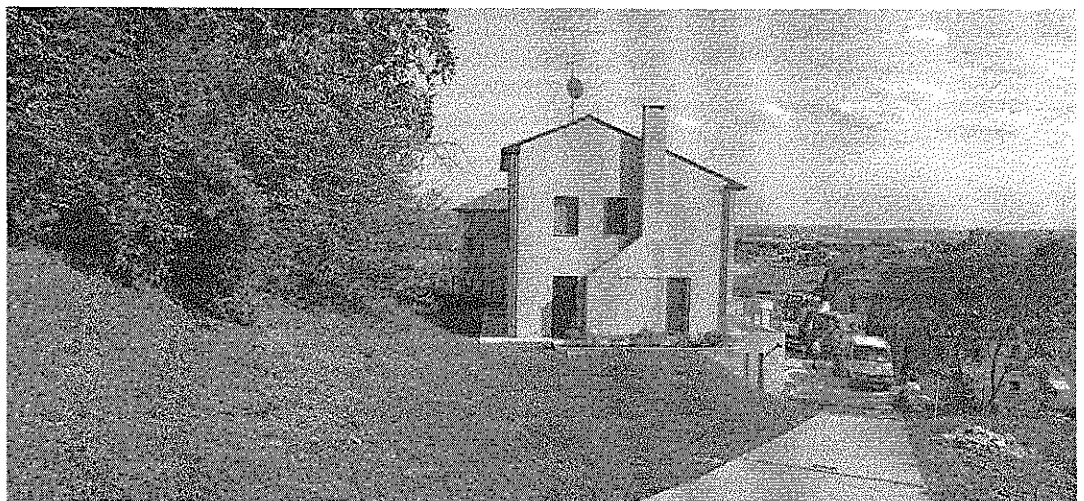


Ultima planimetria in atti

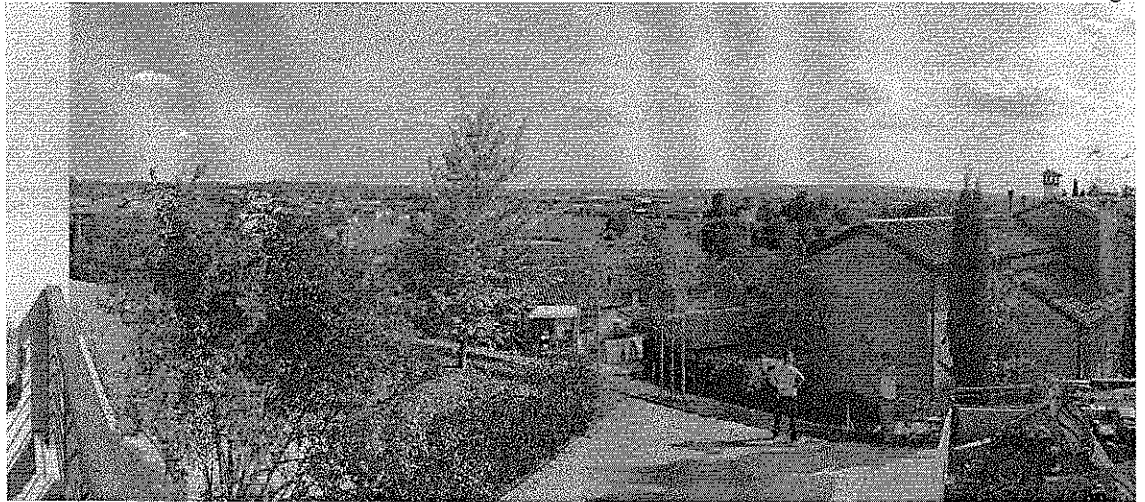
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



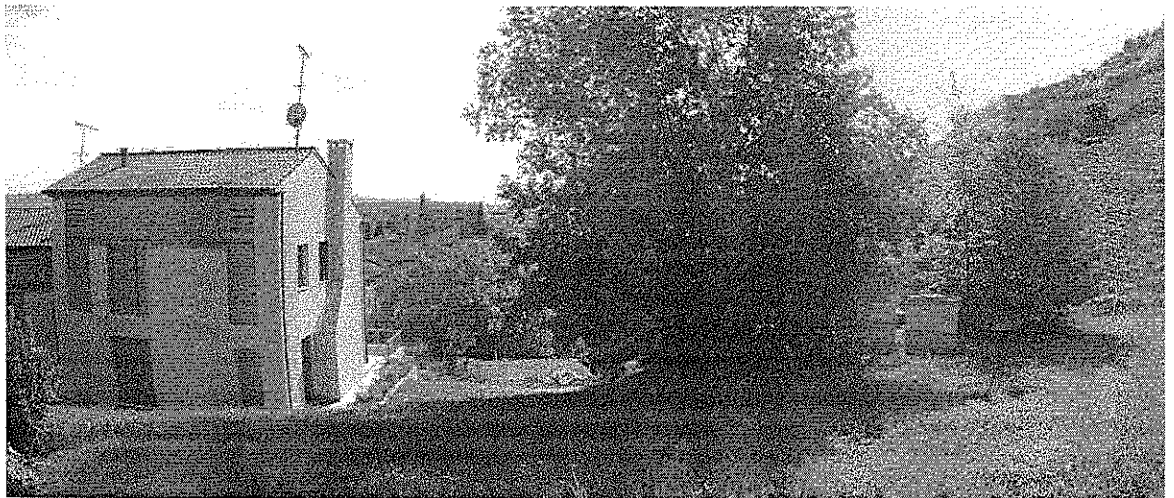
Vista verso Nord dall'abitazione



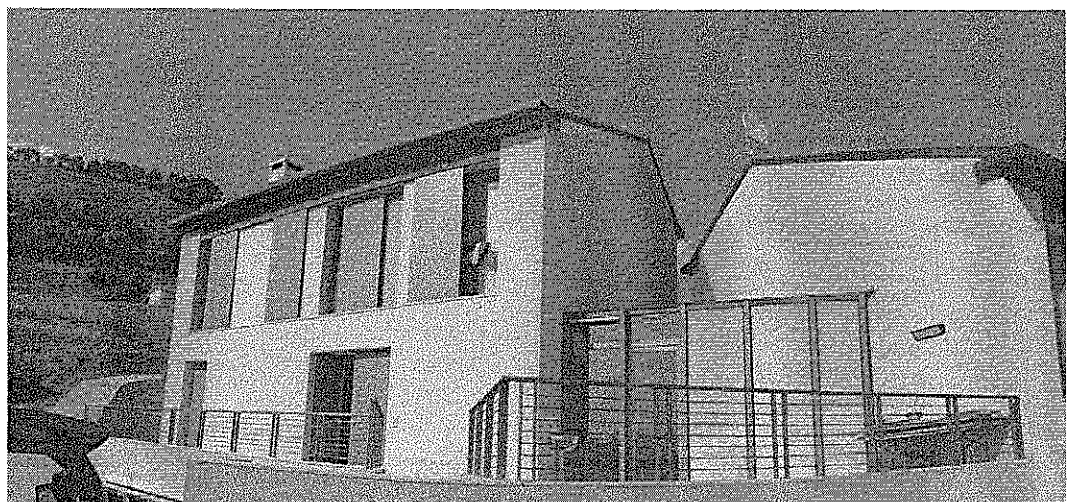
Prospetto Nord-Ovest dell'abitazione



Vista Sud dalla terrazza



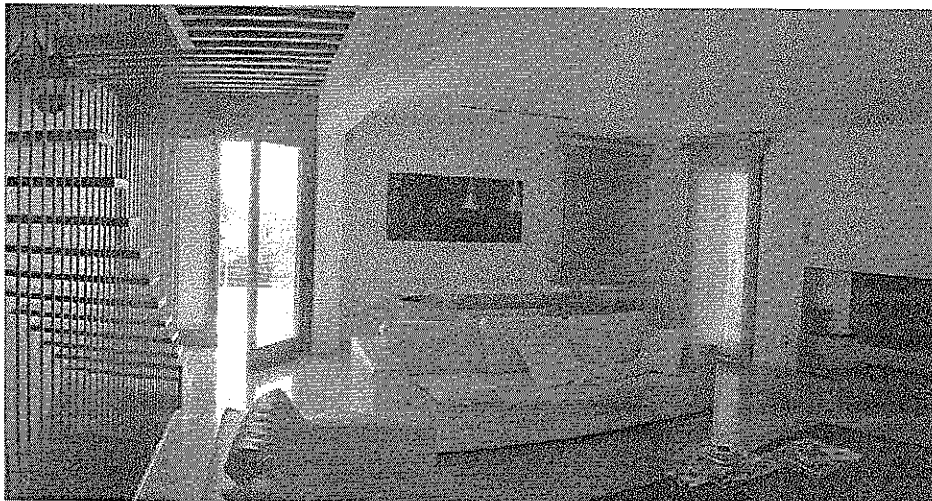
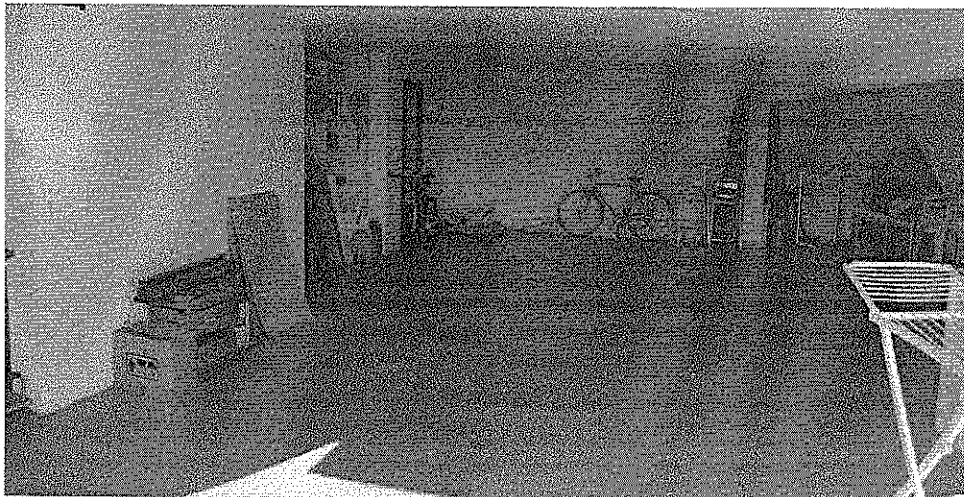
Prospetto Nord-Est dell'abitazione e mappale 1493 con piano pavimentato (a destra)

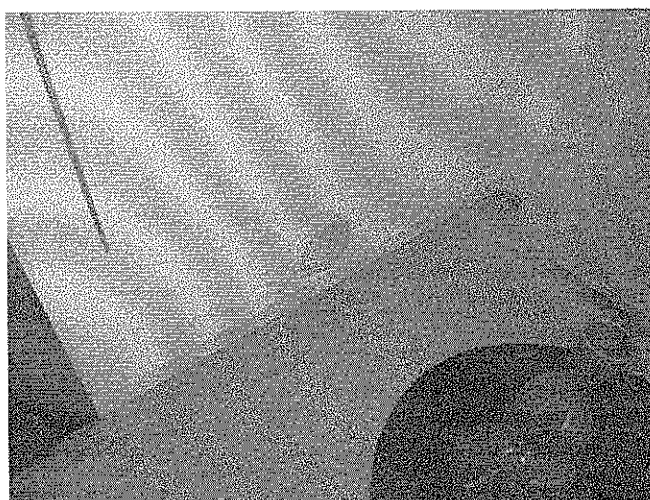
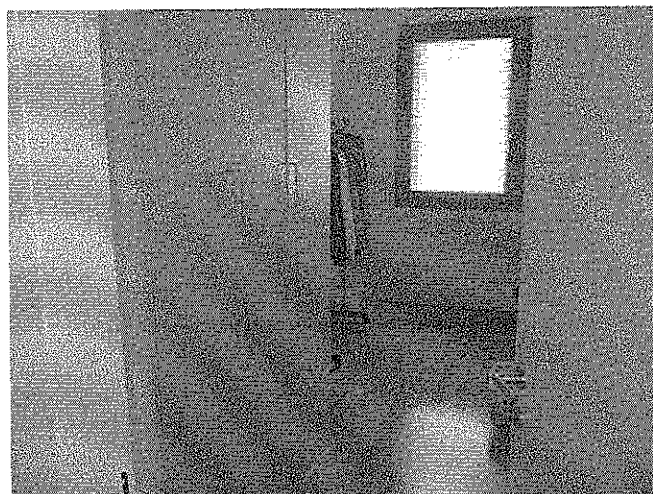
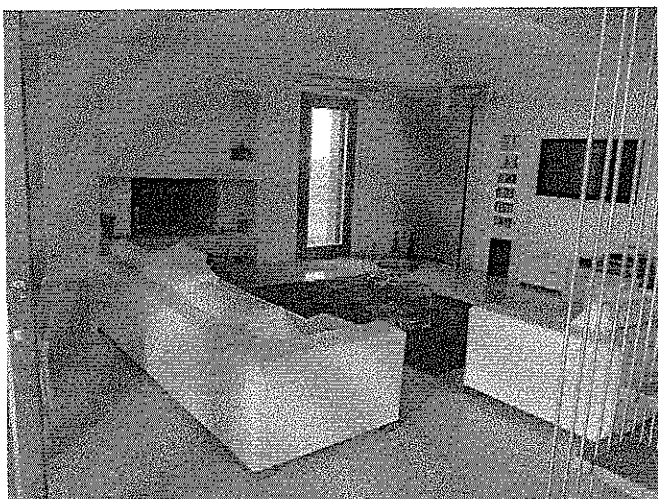


Prospetto Sud- Ovest dell'abitazione con terrazza



Viste degli interni





Efflorescenze su porzione della parete a Nord