

TRIBUNALE DI TREVISO**SEZIONE FALLIMENTARE****Concordato Preventivo n° 31/2010 R.F. della società**

“ ”

*** **

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANTONELLO FABBRIO**COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. LUIGINO POLON****LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. LUIGI DI FANT****PERITO STIMATORE: ING. MARTINO SCARAMEL**

*** **

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA*Redatta dall'ing. Libero Zugno in data 11.10.2010 e relativa ai BENI IMMOBILI
della società*

*** **

INDICE

5. Beni immobili in Comune di Asolo	pag. 29
5.1 Immobile B1	pag. 29
5.1.1 Dati catastali	pag. 29
5.1.2 Provenienza degli immobili	pag 32
5.1.3 Limitazioni e vincoli sulla proprietà	pag. 32
5.1.4 Descrizione degli immobili	pag. 38

5. IMMOBILI IN COMUNE DI ASOLO (TV)**5.1 IMMOBILE B.1)**

Fabbricato ad uso abitativo a tre livelli fuori terra ed ubicato in Comune di Asolo, al civico n° 82 di via Malombra, località Casella.

Trattasi di una palazzina di relativamente recente edificazione, composta complessivamente di 15 unità abitative di varia consistenza, oltre a garages ed area scoperta pertinenziale. La ditta (ora) è proprietaria, nell'immobile specificato, di 12 unità abitative, 11 garage ed un posto macchina scoperto posizionato all'esterno del fabbricato.

5.1.1 DATI CATASTALI

I beni oggetto di stima sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Asolo

Sez. C - Foglio n° 8 - mapp.le n° 846 sub 2 - Cat. A/2 - Cl. 2^ -

Cons. 4 vani - Rend. 485,47 €;

Sez. C - Foglio n° 8 - mapp.le n° 846 sub 3 - Cat. A/2 - Cl. 2^ -

Cons. 4 vani - Rend. 485,47 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 4* – Cat. A/2 – Cl. 2[^] –

Cons. 3 vani - Rend. 364,10 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 6* – Cat. A/2 – Cl. 2[^] –

Cons. 4 vani - Rend. 485,47 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 7* – Cat. A/2 – Cl. 2[^] –

Cons. 4 vani - Rend. 485,47 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 8* – Cat. A/2 – Cl. 2[^] –

Cons. 4 vani - Rend. 485,47 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 9* – Cat. A/2 – Cl. 2[^] –

Cons. 3 vani - Rend. 364,10 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 10* – Cat. A/2 – Cl. 2[^] –

Cons. 4 vani - Rend. 485,47 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 12* – Cat. A/2 – Cl. 2[^] –

Cons. 4 vani - Rend. 485,47 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 13* – Cat. A/2 – Cl. 2[^] –

Cons. 4 vani - Rend. 485,47 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 14* – Cat. A/2 – Cl. 2[^] –

Cons. 3 vani - Rend. 364,10 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 15* – Cat. A/2 – Cl. 2[^] –

Cons. 4 vani - Rend. 485,47 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 17* – Cat. C/6 – Cl. 4[^] –

Cons. 16 mq - Rend. 60,32 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 18* – Cat. C/6 – Cl. 4[^] –

Cons. 16 mq - Rend. 60,32 €;

Sez. C - Foglio n° 8 – *mapp.le n° 846 sub 20* – Cat. C/6 – Cl. 4[^] –

Cons. 16 mq - Rend. 60,32 €;

Sez. C - Foglio n° 8 - *mapp.le n° 846 sub 21* - Cat. C/6 - Cl. 4[^] -

Cons. 16 mq - Rend. 60,32 €;

Sez. C - Foglio n° 8 - *mapp.le n° 846 sub 22* - Cat. C/6 - Cl. 4[^] -

Cons. 16 mq - Rend. 60,32 €;

Sez. C - Foglio n° 8 - *mapp.le n° 846 sub 23* - Cat. C/6 - Cl. 4[^] -

Cons. 14 mq - Rend. 52,78 €;

Sez. C - Foglio n° 8 - *mapp.le n° 846 sub 24* - Cat. C/6 - Cl. 4[^] -

Cons. 16 mq - Rend. 60,32 €;

Sez. C - Foglio n° 8 - *mapp.le n° 846 sub 26* - Cat. C/6 - Cl. 4[^] -

Cons. 16 mq - Rend. 60,32 €;

Sez. C - Foglio n° 8 - *mapp.le n° 846 sub 27* - Cat. C/6 - Cl. 4[^] -

Cons. 16 mq - Rend. 60,32 €;

Sez. C - Foglio n° 8 - *mapp.le n° 846 sub 28* - Cat. C/6 - Cl. 4[^] -

Cons. 13 mq - Rend. 49,01 €;

Sez. C - Foglio n° 8 - *mapp.le n° 846 sub 29* - Cat. C/6 - Cl. 4[^] -

Cons. 16 mq - Rend. 60,32 €;

Sez. C - Foglio n° 8 - *mapp.le n° 846 sub 30* - Cat. C/6 - Cl. 2[^] -

Cons. 16 mq - Rend. 43,80 €.

Intestazione catastale:

Diritto: *Proprietà per 1/1.*

(Vedi in allegato n° 6 copie visura per immobile al N.C.E.U. complete di mappa catastale).

Confini:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

La proprietà considerata confina a Nord con strada secondaria comunale (via Malombra); ad Est con il mappale n 840; a Sud con i mappali n° 15, 16 e 17; ad Ovest con porzione dello stesso mappale, censito al sub 64 salvo altri e/o variati.

5.1.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

I fabbricati urbani oggetto della presente stima, sono pervenuti alla ditta “ ” in forza dei seguenti atti:

- Atto del notaio dott. Paolo Talice n° 78633/27829 di rep. del 10.07.2012 – verbale di assemblea straordinaria – mediante il quale viene deliberato di trasformare la società in società a responsabilità limitata, adottando la nuova denominazione “ ”, ferma restando la durata della società, l’oggetto sociale, la sede e l’attuale Liquidatore unico.

Ai fini della trascrizione e voltura del presente atto presso i Pubblici Registri il Presidente dell’assemblea dichiara che la società è proprietaria di beni immobili siti nei Comuni di Fonte (TV), Bassano Del Grappa (VI), Firenze (FI), Sedico (BL), Asolo (TV).

5.1.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA’

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni integrative a carico dei beni immobili considerati (rispetto alla perizia di stima redatta dall’ing. Zugno – alla quale comunque si rimanda per le precedenti):

Iscrizioni

- Nota di Iscrizione n° 35638 Reg. gen., n° 8112 Reg. part. del 07.10.2010. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Bassano Del Grappa rep. n° 1171/2010

del 06.10.2010.

Capitale: 867.837,25 €;

Totale: 1.000.000,00 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Asolo

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 2 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 3 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 4 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 6 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 7 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 8 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 9 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 10 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 12 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 13 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 14 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 15 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 17 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 18 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 20 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 21 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 22 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 23 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 24 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 26 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 27 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 28 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 29 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 30 – Cat. C/6.

A Favore:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 40212 Reg. gen., n° 9013 Reg. part. del 10.11.2010.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Bassano Del Grappa rep. n° 1171/2010
del 06.10.2010.

Capitale: 25.188,28 €;

Totale: 33.688,28 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Asolo

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 2 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 3 – Cat. A/2.

A Favore:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Quota: 1/1.

Trascrizioni contro

• Nota di Trascrizione n° 34235 Reg. gen., n° 21265 Reg. part. del
24.09.2010.

Atto Giudiziario: Decreto di sequestro conservativo.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso sez. distaccata di Castelfranco
Veneto rep. n° 862/2010 del 16.09.2010.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Asolo

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 2 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 3 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 4 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 6 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 7 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 8 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 9 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 10 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 12 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 13 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 14 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 15 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 17 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 18 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 20 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 21 – Cat. C/6;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 22 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 23 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 24 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 26 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 27 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 28 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 29 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 30 – Cat. C/6.

A Favore:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Trascrizione n° 42598 Reg. gen., n° 26587 Reg. part. del
26.11.2010.

Atto Giudiziario: Decreto di ammissione a Concordato Preventivo.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso rep. n° 5046 del 08.11.2010.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Asolo

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 2 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 3 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 4 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 6 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 7 – Cat. A/2;

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 8 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 9 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 10 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 12 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 13 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 14 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 15 – Cat. A/2;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 17 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 18 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 20 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 21 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 22 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 23 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 24 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 26 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 27 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 28 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 29 – Cat. C/6;

Sez. C - Foglio n° 8 – mapp.le n° 846 sub 30 – Cat. C/6.

A Favore: Massa dei creditori del Concordato preventivo “

”.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Quota: 1/1.

5.1.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di valutazione è un complesso abitativo a tre livelli fuori terra, oltre ad un livello seminterrato, composto complessivamente da 15 unità abitative, di varia consistenza, da garages coperti al piano seminterrato (in numero di quattordici), da un posto macchina scoperto, oltre a corte comune pertinenziale della consistenza di 1.055 mq (allegato n° 4 – foto n° 20 e 21).

Con riferimento alle unità abitative il sopralluogo effettuato ha evidenziato che il complesso abitativo è formato dalle seguenti tipologie di unità immobiliari:

Appartamento tipo A)

Unità abitativa composta da vano cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, servizi (per una consistenza di circa 66 mq) ed un piccolo terrazzo (consistenza 6 mq circa).

Ad ogni unità abitativa è assegnato inoltre un vano cantina (al piano seminterrato) della consistenza di circa 5 mq.

La consistenza degli appartamenti tipo A fa riferimento, ai fini della successiva stima, ad una superficie convenzionale pari a 70 mq, avendo conteggiato la superficie del vano cantina al 50% e quella del terrazzo al 25%. L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas e corpi scaldanti in acciaio, di videocitofono, di predisposizione per impianto di climatizzazione, telefonico e tv. Le finiture sono al civile con serramenti in legno e vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno tamburato; pavimenti in gres nelle zone a

giorno, in legno nelle zone a notte.

Appartamento tipo B)

Unità abitativa composta da vano cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto, servizi igienici, con bagno cieco (per una consistenza di circa 48 mq) ed un piccolo terrazzo (consistenza 6 mq circa). Ad ogni unità abitativa è assegnato inoltre un vano cantina (al piano seminterrato) della consistenza di circa 5 mq.

La consistenza degli appartamenti tipo B fa riferimento, ai fini della successiva stima, ad una superficie convenzionale pari a 52 mq, avendo conteggiato la superficie del vano cantina al 50% e quella del terrazzo al 25%. L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas e corpi scaldanti in acciaio, di videocitofono, di predisposizione per impianto di condizionamento, telefonico e tv.

Le finiture sono al civile con serramenti in legno e vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno tamburato; pavimenti in gres nelle zone a giorno, in legno nelle zone a notte.

Ad ogni livello (piano) sono ubicati rispettivamente n° 5 unità abitative.

Per quanto rilevato le unità immobiliari non sono dotate di attestazione di certificazione energetica.

Garages

La palazzina è dotata complessivamente di 14 garages coperti delle dimensioni mediamente di 16 mq, oltre ad un posto macchina scoperto.

Il fabbricato, di recente edificazione è dotato di ascensore, di vano ingresso comune presidiato da porta in metallo e vetro e di area pertinenziale

completamente recintata con muretto in cls e rete metallica.

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso come nel complesso abitativo in questione, solamente tre unità immobiliari risultino attualmente occupate; tale stato di cose determina, per quanto osservato, una condizione di ridotta frequentazione degli spazi comuni esterni con conseguente apparente limitata manutenzione degli stessi.

Lo stato di conservazione degli immobili nelle parti interne è buono.

(In allegato n° 4 – foto n° 22 – 23 – 24 – 25 immagini delle varie unità immobiliari).

La ditta (ora) è proprietaria nel
fabbricato considerato di 12 unità abitative (nove del tipo A e tre del tipo
B), undici garages coperti ed un posto macchina scoperto, oltre alle parti comuni condominiali.

B) IMMOBILI IN COMUNE DI ASOLO

PALAZZINA A

- N° 9 appartamenti tipo A, con superficie convenzionale 70 mq circa, a
1.000,00 €/mq:

Valore 630.000,00 €

- N° 3 appartamenti tipo B, caratterizzati da bagno cieco, con superficie

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

convenzionale 52 mq circa, a 960,00 €/mq:

Valore 149.760,00 €

- N° 11 garages chiusi ad un prezzo forfetario di 8.000,00 € ad unità

immobiliare:

Valore 88.000,00 €

- N° 1 posto macchina scoperto ad un prezzo forfetario di 1.500,00 €:

Valore 1.500,00 €

Valore parziale 869.260,00 €