

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Fallimento n. 156/2016**

**C.M. S.N.C.** [REDACTED]

*nonché dei soci illimitatamente responsabili*

**Perizia di stima - LOTTO C**

**Giudice Delegato:** dott. Antonello **FABBRO**

**Curatore:** Dr. Andrea **DA PONTE**

**Perito Estimatore:** geom. Giorgio **GRANELLO**

## Sommario

Premessa.....	3
Identificazione catastale dei beni .....	5
Descrizione dei beni.....	6
Superficie commerciale .....	11
Dati urbanistici ed edilizi.....	11
Conformità edilizia.....	12
Conformità catastale.....	12
Provenienza dei beni.....	12
Occupazione dei beni.....	12
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	12
Valutazione .....	13
ALLEGATI .....	14

### Premessa

Il sottoscritto geom. Giorgio Granello, perito estimatore, riceveva in data 07 luglio 2016 dal dott. Andrea Da Ponte, curatore del fallimento in frontespizio, l'incarico di redigere una valutazione del compendio immobiliare e mobiliare della società fallita C.M. Snc [REDACTED] nonché dei soci illimitatamente responsabili, signori [REDACTED]  
[REDACTED]

Preso atto dei contenuti della documentazione fornita, lo scrivente procedeva ad eseguire la trascrizione del fallimento presso la Conservatoria delle province di Treviso e Venezia; successivamente eseguiva un preliminare accertamento presso il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari, nonché ad inviare le istanze di accesso agli atti agli opportuni enti pubblici.

Nel frattempo, previo accordo con il curatore fallimentare, lo scrivente eseguiva in data del 25 luglio 2016 un primo sopralluogo presso il capannone di Gorgo al Monticano adibito a sede della C.M. s.r.l. per verificare l'entità dei beni in esso presenti.

Stante la disponibilità delle parti, nel mese di ottobre 2016 iniziavano i sopralluoghi presso gli immobili di Motta di Livenza e di Gorgo al Monticano, con la realizzazione di idonei rilievi metrici e fotografici, procedendo inoltre al ritiro della documentazione presso il Comune di Jesolo; in data del 19/10/2017 veniva inoltre eseguito il rilievo degli immobili di Jesolo ed Oderzo.

Nel contempo si procedeva a sollecitare il rilascio della documentazione da

parte dei Comuni di Oderzo, di Gorgo al Monticano e di Motta di Livenza, poi rilasciata in data del 15/11/2016 e del 27/01/2017.

Dopo aver ripetutamente sollecitato i soci della società fallita a consegnare la documentazione attestante la provenienza dei beni e la presenza di eventuali contratti di locazione attivi sui beni oggetto di indagine, lo scrivente, non ricevendone riscontro, provvedeva ad inoltrare formali richieste agli studi notarili di tutti (per gli atti di provenienza) nonché ad effettuare una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (per eventuali contratti di locazione dell'immobile di Oderzo).

Successivamente, preso atto di alcune incongruenze tra la documentazione fornita e quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi svolti, lo scrivente provvedeva ad eseguire ulteriori accertamenti, nello specifico per quanto concerne gli immobili di Gorgo al Monticano, eseguendo ricerche più approfondite presso gli uffici comunali e nuovi sopralluoghi per le verifiche planimetriche, riscontrando la necessità di eseguire aggiornamenti catastali.

Come si evince dalle visure catastali effettuate dallo scrivente in data 07/07/2016, la società C.M. S.N.C. [REDACTED] ed i soci illimitatamente responsabili, sig.ri [REDACTED] [REDACTED], risultano proprietari di numerosi beni immobiliari, che per comodità raggruppati e trattati in lotti distinti.

LOTTO A → Immobile in Motta di Livenza (sig. ri [REDACTED])

LOTTO B → Immobile in Oderzo (sig.ra [REDACTED])

LOTTO C → Immobile in Jesolo (sig. [REDACTED])

LOTTO D → Immobile in Gorgo al Monticano (sig.ri [REDACTED])

LOTTO E → Immobile in Gorgo al Monticano (C.M. S.n.c.)

LOTTO E → Beni mobili

LOTTO F → Immobile e terreni in Gorgo al Monticano (C.M. S.n.c.)

LOTTO F → Beni mobili

LOTTO G → Area urbana in Gorgo al Monticano (sig.ra Bettin)

LOTTO H → Beni mobili nel Lotto A

LOTTO I → Beni mobili nel Lotto D

LOTTO L → Beni mobili nel Lotto B

LOTTO M → Beni mobili nel Lotto C

Tuttavia, rilevato che i beni facenti parte del compendio immobiliare del fallimento in frontespizio sono intestati in parte alla società, in parte ai singoli soci della stessa, e che su alcuni dei suddetti lotti sono state riscontrate delle problematiche che devono necessariamente essere risolte al fine di poter procedere alla vendita degli stessi beni, lo scrivente, in accordo con il curatore del fallimento dott. Da Ponte, ha ritenuto di realizzare distinte perizie di stima per ciascun lotto.

-O-O-O-

### **LOTTO C - Appartamento con garage in JESOLO (VE)**

#### **Identificazione catastale dei beni**

Beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Jesolo (VE), Foglio 69 ai seguenti mappali:

- 1) **mn. 1527 sub. 179** - cat. A/2 - cl. 4 - 4,5 vani - superficie catastale 87 mq (78 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 441,57 - Via Bertolin Don

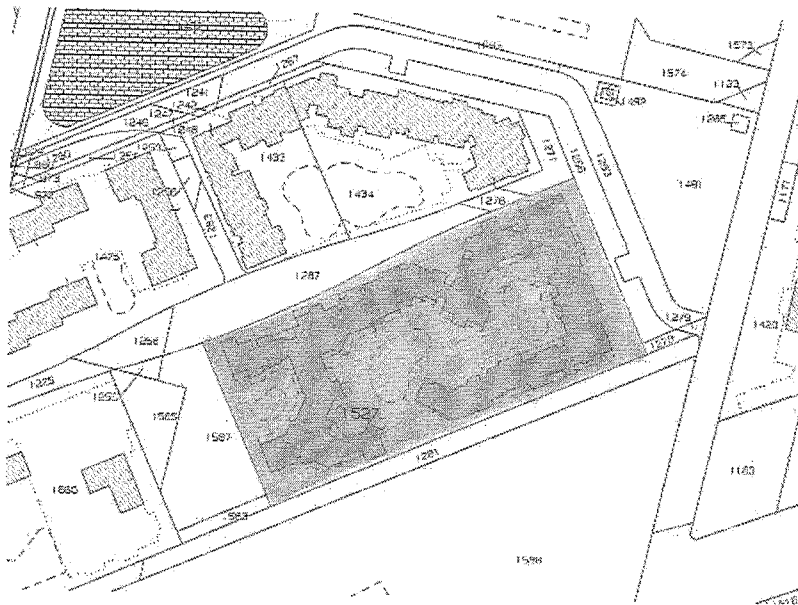
Guerrino

2) **mn. 1527 sub. 48** - cat. C/6 - cl. 7 - 16 mq - superficie catastale 18 mq -

Rendita € 66,11- Via Bertolin Don Guerrino

Dalle visure catastali i suddetti beni risultano intestati come segue:

- [REDACTED]: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.



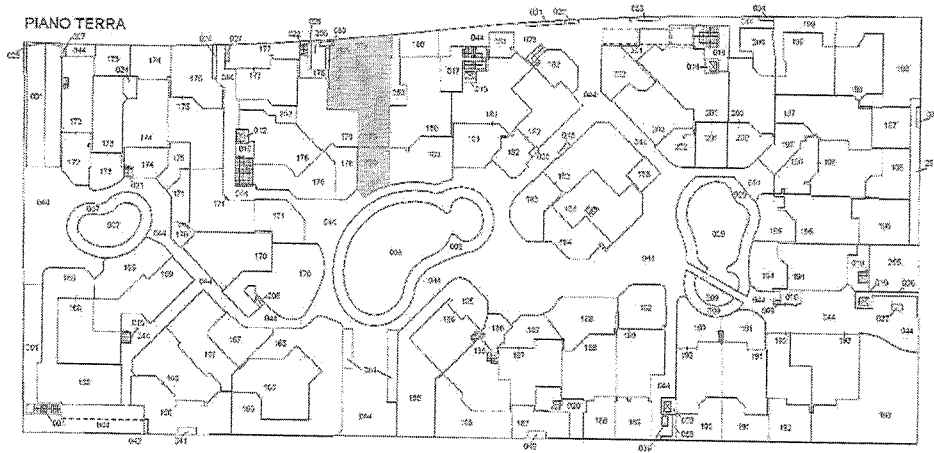
*Estratto di mappa*

Le suddette unità fanno parte di un complesso residenziale di notevole estensione; il mappale 1527 confina a nord con i mn. 1287, 1276 e 1271 (camminamento privato ad uso pubblico), ad est con il mn. 1266 (camminamento pubblico su Via Bertolin Don Guerrino), a sud con il mn. 1281 (camminamento pubblico) e ad ovest con i mn. 1583 e 1587.

### **Descrizione dei beni**

Trattasi di unità immobiliari facenti parte del residence denominato *Cascina del Mar*, di recente costruzione e situato a Jesolo in Via Don Guerrino

Bertolin ai civici n. 1-3-5-7-7/B-9-11 e 11/B, in prossimità di Piazza Venezia e dell'Autostazione della città iesolana, a circa 500 metri dal mare.



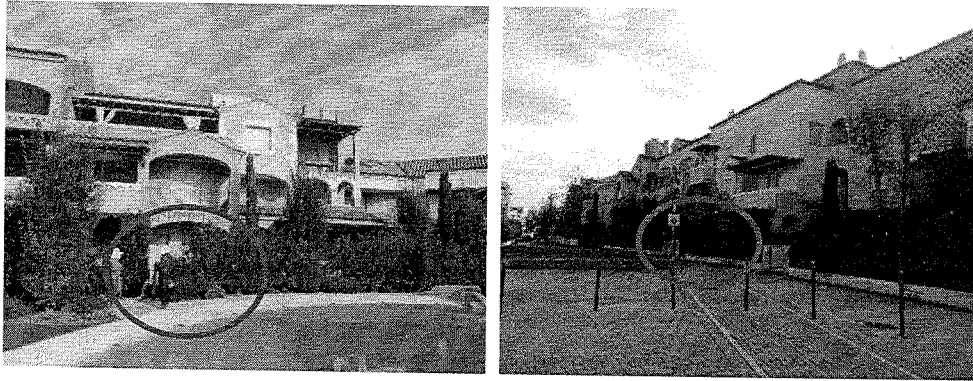
*Elaborato planimetrico (Piano Terra)*

Il complesso residenziale, realizzato su 4 piani di cui uno completamente interrato (autorimessa), si sviluppa attorno ad un'ampia area comune che ospita 3 piscine e si compone di 87 appartamenti e 120 box auto, nonché di vani e locali accessori di uso comune. Ingressi pedonali sono posti sui vari fronti del lotto, mentre l'accesso carrabile è consentito unicamente dal camminamento ad uso pubblico che lambisce, a nord, l'intero fondo.

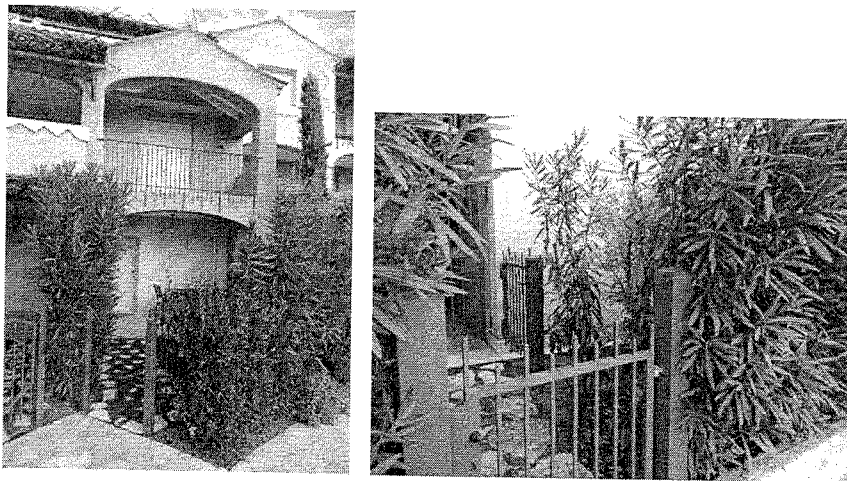


*Accesso autorimessa e pedonale su Via Bertolino Don Guerrin*

Oggetto della presente stima consta in un appartamento collocato al piano terra, identificato al civico n. 3 interno 17, e di un garage (indicato come n. 3) collocato nell'autorimessa del piano interrato.



L'appartamento è provvisto di accesso e scoperto esclusivo, quest'ultimo posto sia sul fronte interno verso le piscine ed i camminamenti di uso comune, sia sul "retro" verso il camminamento pubblico (mn. 1287), sul quale ha un ulteriore accesso (pedonale).



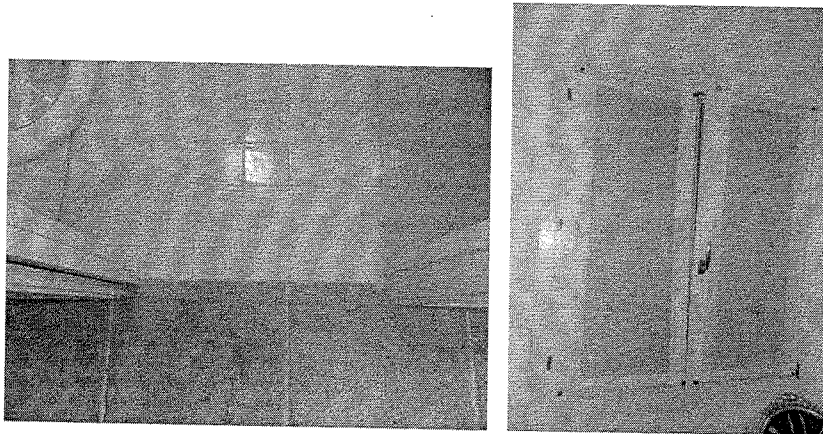
*Ingresso interno ed esterno (dall'area pedonale)*

L'appartamento si compone di un soggiorno con cottura di circa 22,46 mq utili, di un disimpegno (ca. 3,43 mq netti), di un bagno (ca. 7,26 mq netti), di due camere (rispettivamente di ca. 9,85 e 14,17 mq utili) e di un ripostiglio (ca. 6,78 mq netti); l'ingresso, sul fronte interno, è preceduto da un portico (ca. 8,30 mq netti) e da uno scoperto privato di ca. 18,50 mq, mentre sul retro un portico di ca. 3,28 mq ed una piccola loggia (ca. 3,75 mq netti) collegano le stanze con lo scoperto esclusivo (ca. 26,94 mq), sulla cui

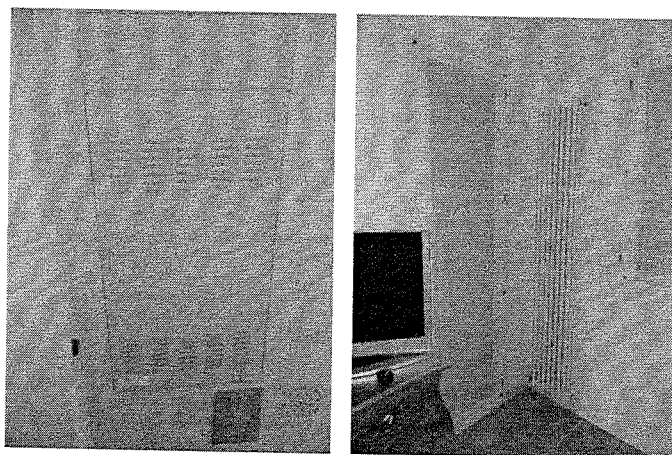


recinzione è presente un ulteriore cancello pedonale. Sebbene l'appartamento sia di fatto assimilabile ad una porzione di schiera, tutti i locali (eccetto il disimpegno) risultano finestrati, compreso il bagno che affaccia su un cavedio.

L'unità presenta finiture signorili, con portoncino blindato, oscuri in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, finestre del bagno e della Camera 2 con sistema a vasistas, porte interne a scomparsa, pavimentazione con piastrelle in cotto in tutte le stanze, ad eccezione del bagno nel quale si rilevano piastrelle ceramiche sia a pavimento che a parete; si segnala che la finestra del bagno, che aggetta sul cavedio, è provvista di grata protettiva.



*Particolare pavimentazione e serramenti*

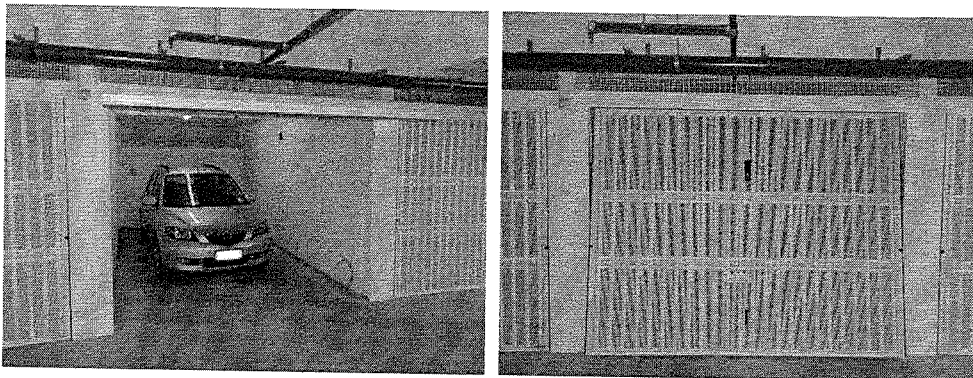


*Particolare alloggiamento caldaia e camera 2*

L'unità è provvista di riscaldamento autonomo, con caldaia esterna installata nella muratura della loggia (camera 1) e scaldasalviette su ogni locale; inoltre è presente impianto di climatizzazione, con macchina esterna installata nel cavedio adiacente il bagno e split interni collocati nella zona giorno e nella camera 2.

Si segnala che all'interno dell'unità sono stati rilevati ed inventariati i beni mobili la cui proprietà sembra riconducibile al presente procedimento, per la cui descrizione e valutazione si rimanda alla perizia relativa al **Lotto M**.

Al piano interrato, interamente occupato da box auto, vani tecnici e locali accessori comuni, è presente un **garage di 16,45 mq utili**, identificato con il n. 4, provvisto di fori per l'aerazione (presumibilmente verso una bocca di lupo) e di basculante metallico forato, come previsto dalla vigente normativa in materia di *Prevenzione incendi*.



*Garage e particolare basculante*

Pavimento industriale e pareti in c.a. tinteggiato caratterizzato il garage e le aree di manovra dell'intera autorimessa.

### Superficie commerciale

Il lotto presenta una superficie commerciale pari a **98,93 mq** determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda abitazione	79,34	1	79,34
Portici e logge	15,33	0,35	5,37
Superficie scoperto esclusivo	45,44	0,15	6,82
Superficie box in autorimessa collettiva	16,45	0,45	7,40
			<b>98,93</b>

### Dati urbanistici ed edilizi

Sulla base della documentazione reperita con accesso agli atti svolto presso il Comune di Jesolo i beni oggetto di perizia risultano essere stati edificati in forza dei seguenti titoli:

- **Permesso di Costruire n. T/08/02768** del 09/09/2008 per nuova costruzione complesso ad uso residenziale
- **Permesso di Costruire n. T/10/03366** del 31/05/2010 per varianti in corso d'opera
- **Rettifica al Permesso di Costruire n. T/08/02768** del 09/09/2008 prot. 10/36501 del 31/05/2010 per modifica importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria a seguito di revisione conteggi a seguito rilascio del P.d.C. in variante n. T/10/03366;
- **D.I.A. n. I/10/07281** rilasciata il 10/10/2010, presentata il 13/08/2010 con prot. 2010/0048171 relativa al corpo A;
- **Certificato Prevenzione Incendi prot. 29640** del **25/10/2010** valido dal

- 01/10/2010 al 30/09/2016;
- **Certificato di agibilità n. B/11/06085** del 30/09/2011.

#### **Conformità edilizia**

Si rileva la sostanziale conformità dello stato di fatto rilevato con quanto rappresentato nei progetti autorizzativi, ad eccezione di un lieve spostamento nell'appartamento della parete divisoria tra bagno e camera 2, con variazioni delle superfici utili che si ritengono tuttavia non significative.

#### **Conformità catastale**

Si rileva la sostanziale conformità dello stato di fatto rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

#### **Provenienza dei beni**

I beni del presente lotto sono pervenuti agli intestati in forza di atto Compravendita avanti il notaio Maurizio Bianconi di Treviso del 07/08/2012 Rep. n. 104254/30881 trascritto a Treviso il 10/08/2012 ai n.ri RG 24040/RP 17095.

#### **Occupazione dei beni**

Le unità immobiliari del presente lotto risultano libere.

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di

Venezia sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

**ISCRIZIONE RP 2725/RG 15955 del 23/05/2016:** ipoteca giudiziaria a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 4157/2016 del 11/05/2016 per l'importo totale di € 296.174,55,00 a favore di Veneto Banca S.P.A.

**TRASCRIZIONE RP 19932/RG 29538 del 16/09/2016:** sentenza dichiarativa di fallimento da atto giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 156 del 06/07/2016.

### Valutazione

Come per i precedenti lotti, lo scrivente ha considerato le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, un appartamento in buono stato conservativo collocato all'interno di un residence realizzato di recente in prossimità del centro di Jesolo; in particolare sono state considerate la consistenza, il grado e lo stato delle finiture sia dell'appartamento che del complesso in generale, valutando peraltro l'inevitabile incidenza dei costi di gestione e manutenzione delle parti comuni (piscine, giardini, etc.).

Considerato quindi l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della città di Jesolo, valutata la necessità di fornire il più probabile valore di realizzo dalla messa in vendita all'asta dei beni, lo scrivente ritiene che il più congruo valore di realizzo del Lotto C possa essere approssimato in **€ 140.000,00 (centoquarantamila/00 euro)** calcolati come

$$98,93 \text{ mq} \times € 1.410,00/\text{mq} = € 139.491,30$$

**LOTTO C - Appartamento con garage in Jesolo**

**VALORE DI REALIZZO € 140.000,00**

**(centoquarantamila/00 euro)**

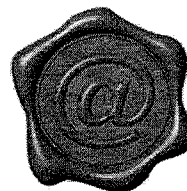
In fede.

Treviso, 19 aprile 2017

il perito estimatore

*geom. Giorgio Granello*

Firmato da:  
GRANELLO GIORGIO  
Motivo:



Data: 21/04/2017 15:05:41

**Allegati**

Allegato C.1 - Estratto di mappa e Planimetrie Catastali

Allegato C.2 - Rilievo

Allegato C.3 - Relazione fotografica



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

Dichiarazione protocollo n. VE0095669 del 10/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Jesolo

Via Bertolin Don Guerrino

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 69  
Particella: 1527  
Subalterno: 48

Compilata da:  
Antonello Rufino

Iscritto all'albo:  
Geometri

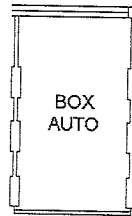
Prov. Venezia

N. 535

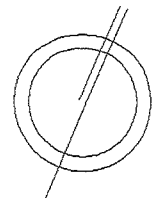
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2016 - Comune di JESOLO (C388) - < Foglio: 69 - Particella: 1527 - Subalterno: 48 >  
VIA BERTOLIN DON GUERRINO SNC piano: S1;



PIANTA PIANO INTERRATO H=2.50ml



10 metri

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. VE0115413 del 13/07/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Jesolo

Via Bertolin Don Guerrino

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 1527

Subalterno: 179

Compilata da:

Antonello Rufino

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

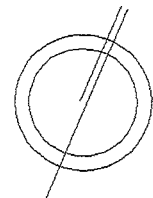
N. 535

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=2.70ml



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2016 - Comune di JESOLO (C388) - < Foglio: 69 - Particella: 1527 - Subalterno: 179 >  
VIA BERTOLIN DON GUERRINO SNC piano: T;

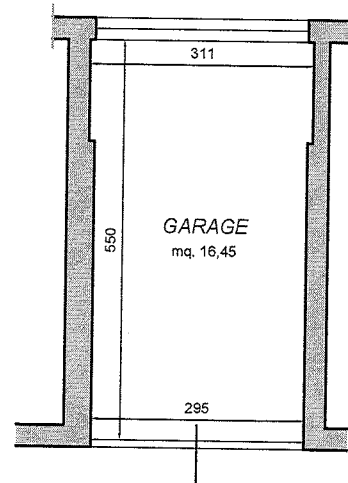
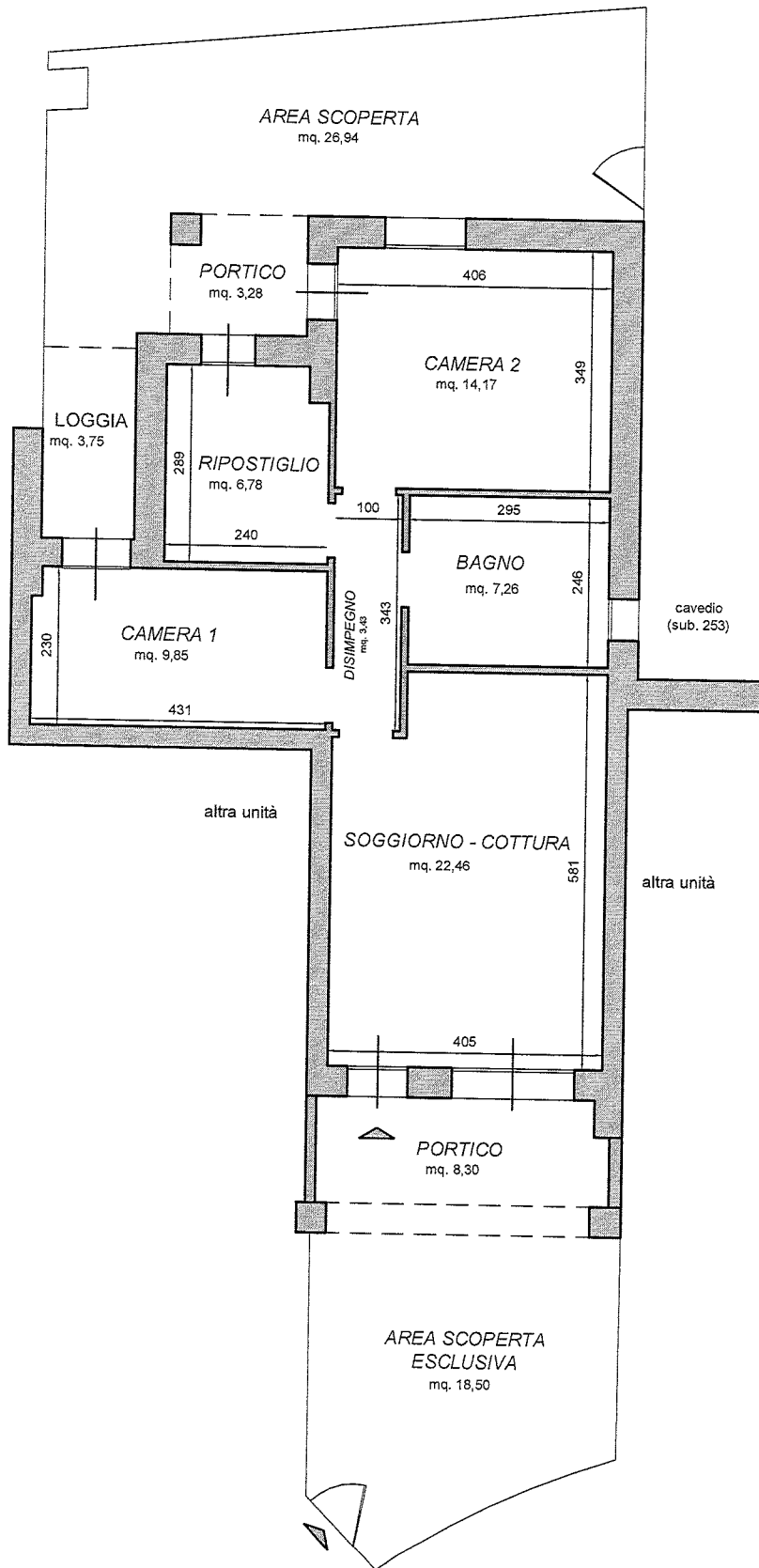
Ultima planimetria in atti

Data: 15/09/2016 - n. T242974 - Richiedente: GRNGRG57R16L407X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Allegato C.2**  
**Rilievo Stato di fatto**  
**scala 1:100**

camminamento uso pubblico



**PIANO INTERRATO**  
**h= 250 cm**

**PIANO TERRA**  
**h=270 cm**