

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n. 156/2016

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

nonché dei soci illimitatamente responsabili

Perizia di stima - LOTTO D

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.....	8
Superficie commerciale	16
Dati urbanistici ed edilizi.....	17
Conformità edilizia.....	18
Conformità catastale.....	21
Provenienza dei beni.....	23
Occupazione dei beni.....	24
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	24
Valutazione	25
Allegati	29

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 [REDACTED])
- 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

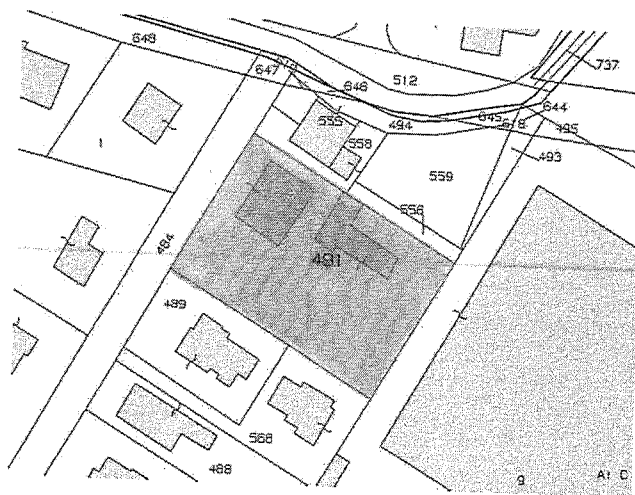
Tuttavia, rilevato che i beni facenti parte del compendio immobiliare del fallimento in frontespizio sono intestati in parte alla società, in parte ai singoli soci della stessa, e che su alcuni dei suddetti lotti sono state riscontrate delle problematiche che devono necessariamente essere risolte al 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.

**LOTTO D - Quote di appartamento e pertinenze in
GORGO AL MONTICANO (TV)**

Identificazione catastale dei beni

Beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgo al Monticano (TV), Sezione B, Foglio 7 ai seguenti mappali:

- 1) **mn. 491 sub. 4** - cat. A/2 - cl. 1 - 6 vani - superficie catastale 97 mq (96 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 215,05 - Via Alighieri piano T-1
- 2) **mn. 491 sub. 5** - area urbana - 1999 mq - Via Alighieri
- 3) **mn. 491 sub. 6** - cat. C/2 - cl. 4 - 6 mq - Rendita € 13,32 - Via Alighieri n. 14 - piano T;
- 4) **mn. 491 sub. 7** - cat. C/2 - cl. 4 - 6 mq - superficie catastale 8 mq - Rendita € 13,32 - Via Alighieri piano T;
- 5) **mn. 491 sub. 8** - cat. C/2 - cl. 4 - 45 mq - superficie catastale 59 mq - Rendita € 99,93 - Via Alighieri piano T-1;
- 6) **mn. 491 sub. 9** - cat. C/6 - cl. 2 - 32 mq - superficie catastale 32 mq - Rendita € 90,90 - Via Alighieri piano T;
- 7) **mn. 491 sub. 10** - cat. C/6 - cl. 2 - 16 mq - superficie catastale 16 mq - Rendita € 45,45 - Via Alighieri piano T;
- 8) **mn. 491 sub. 11** - cat. C/6 - cl. 2 - 32 mq - superficie catastale 32 mq - Rendita € 90,90 - Via Alighieri piano T;
- 9) **mn. 491 sub. 12** - cat. C/6 - cl. 2 - 31 mq - superficie catastale 31 mq - Rendita € 88,06 - Via Alighieri piano T.



Estratto di mappa

Dalle visure catastali risultano le seguenti intestazioni:

Per il bene 1

- [redacted] usufrutto per 1/2;
- [redacted] nuda proprietà per 3/8;
- [redacted] proprietà per 3/8;
- [redacted] nuda proprietà per 1/8;
- [redacted] proprietà per 1/8.

Per i beni dal n. 2 al n. 9

- [redacted]: usufrutto per 12/24;
- [redacted] nuda proprietà per 3/24;
- [redacted]: proprietà per 3/24;
- [redacted]: nuda proprietà per 3/24;
- [redacted]: proprietà per 3/24;
- [redacted] nuda proprietà per 4/24;
- [redacted] proprietà per 4/24;
- [redacted]: nuda proprietà per 1/24;
- [redacted]: proprietà per 1/24;
- [redacted] nuda proprietà per 1/24;
- [redacted] proprietà per 1/24.

Confini: il mappale n. 491 confina nord con i mn. 558 e 556 (residenziale), ad

est con il mn. 9 (cimitero comunale), a sud con i mn. 489 e 568 (residenziali) e ad ovest con il mn. 484 identificato con la pubblica viabilità denominata Via Dante Alighieri.



Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]

Il mn. 491 sub. 4 (appartamento) confina a nord al piano terra con l'appartamento identificato dal sub. 2, al piano primo con l'appartamento sub. 3, mentre i restanti fronti risultano liberi sul giardino comune; si rimanda invece all'allegato D.2 per l'individuazione delle pertinenze comuni (garage e magazzini).

Descrizione dei beni

Oggetto della presente stima sono le quote (di proprietà e di nuda proprietà) di un appartamento e di alcune pertinenze facenti parte di un compendio situato in Gorgo al Monticano in Via Dante Alighieri ai civici n. 20-22-24 e che potremmo definire "familiare": trattasi di 3 unità residenziali facenti parte di un unico fabbricato circondato da un'ampia area scoperta su cui sono stati

realizzati (probabilmente in modalità ed in tempi diversi) degli annessi adibiti a magazzini e garage che *risulterebbero* di uso **non esclusivo** alle 3 unità residenziali. Di fatto tra i residenti è stata tuttavia sembra sia stata realizzata, nel tempo, una sorta di “assegnazione” di tali locali accessori, che vengono quindi utilizzati in modo esclusivo dai vari comproprietari.

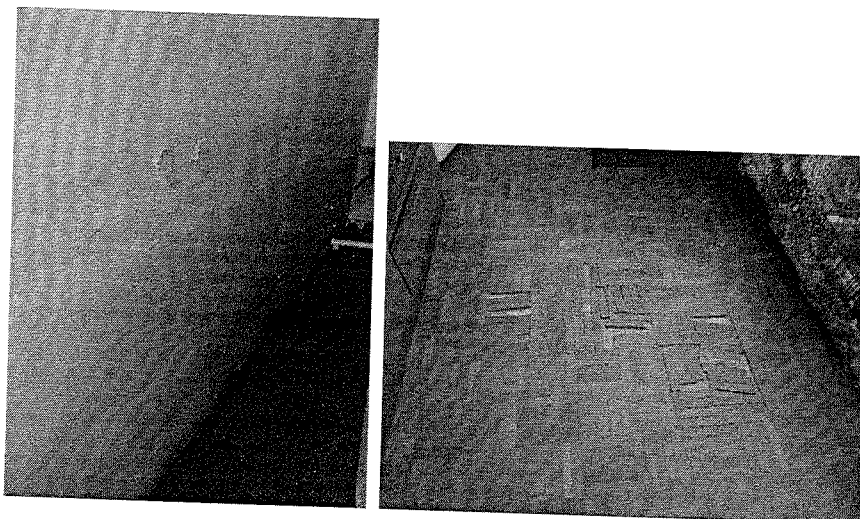


Vista delle pertinenze

L'unità residenziale da stimare, identificata dal civico n. 24, si colloca nella porzione sud del fabbricato principale e si sviluppa al piano terra e primo ed è composta da un ingresso (ca. 5,7 mq netti) che conduce ad una cucina (ca. 14,1 mq) collegata ad un soggiorno (ca. 17,4 mq); l'ingresso inoltre conduce, al piano terra, ad un disimpegno (ca. 4,9 mq) che porta ad un vano uso WC/Lavanderia (ca. 3,7 mq), ed al piano primo, attraverso una scala a rampa unica, alla zona notte, composta da 3 camere (rispettivamente di ca. 17,8 mq, 9,3 mq e 12,8 mq, quest'ultima provvista di terrazza di ca. 4,4 mq) e ad un bagno (ca. 5,6 mq). Al piano terra, in corrispondenza dello spigolo sud/ovest del fabbricato, è presente una piccola Centrale Termica (ca. 1,1 mq) accessibile dall'esterno che ospita la caldaia dell'unità; sul fronte principale (ovest) è presente un porticato di ca. 15,6 mq.

L'appartamento si presenta in un cattivo stato conservativo ed è provvisto

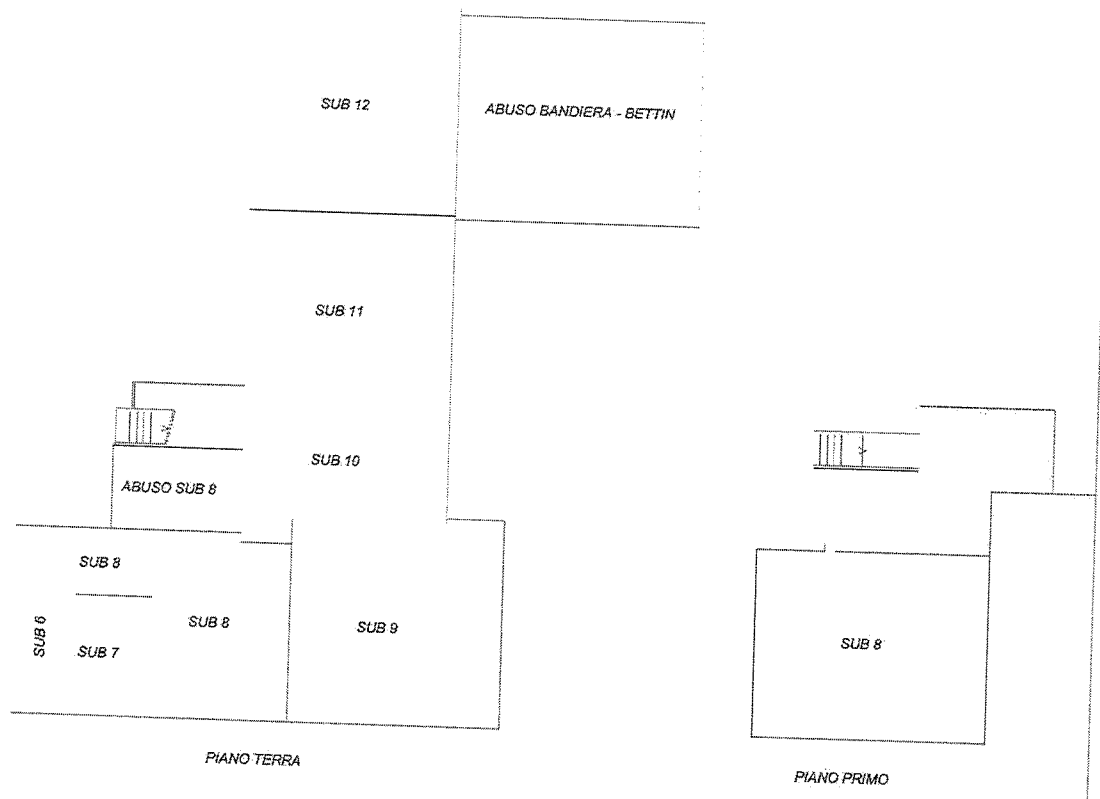
di finiture datate di tipo economico: piastrelle ceramiche esagonali sono posate con continuità su ingresso, cucina e soggiorno; in diversa morfologia e colore nel disimpegno e nel WC del piano terra, nel disimpegno e nel bagno del piano primo; i pavimenti delle camere sono invece rivestite con listelli in legno con posa a quadri, e risultano particolarmente degradati in molteplici punti. Anche le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche, così come il pavimento della terrazza accessibile dalla camera 3. Doppie finestre (interne in legno, di recente installazione, ed esterne metalliche) e tapparelle plastiche caratterizzano tutte le forometrie dell'appartamento. L'unità è provvista di riscaldamento autonomo con caloriferi posizionati nei vari locali, impianto di allarme e di climatizzazione, tuttavia tutti dichiarati non funzionanti dagli occupanti; in particolare si segnala che in un secondo sopralluogo, svolto in data 08/03/2017, sono state rilevate macchie di umidità e muffa lungo la parete sud del soggiorno presumibilmente in corrispondenza del passaggio, all'interno della muratura, delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento.



Stato dei luoghi al 08/03/2017 (soggiorno e camera 1)

In tale occasione il sig. ████████ dichiarava la recente rottura delle tubazioni dell'impianto, che hanno provocato l'imbibimento delle pareti e del solaio interpiano che, nelle pavimentazioni delle camere del piano superiore, avrebbero causato il sollevamento dei listelli lignei che è stato effettivamente rilevato.

I sig.ri ████████ e ████████ risultano inoltre proprietari in quota parte degli annessi catastalmente identificati con i subalterni dal n. 6 al n. 12.



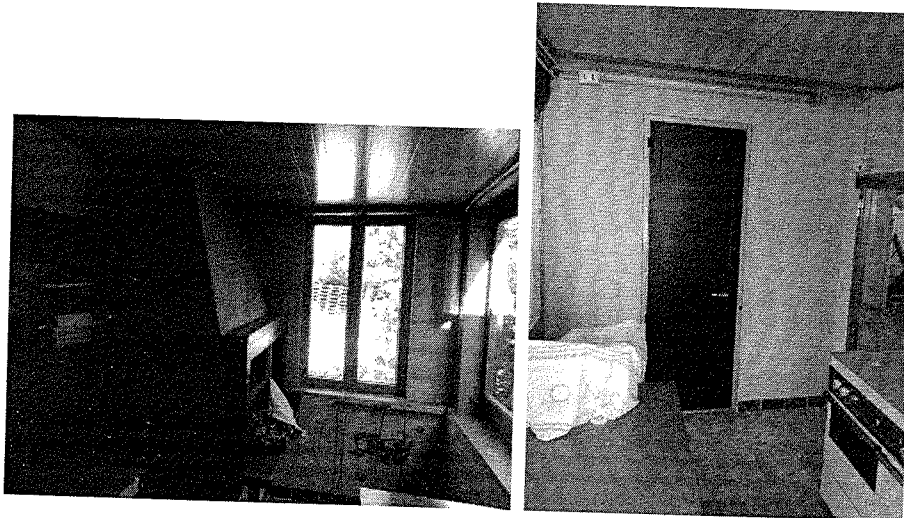
Trattasi di:

- **sub. 6:** vano al piano terra di ca. 6,4 mq uso *Lavanderia*, si sviluppa trasversalmente al corpo di fabbrica (est/ovest) presentando così doppio affaccio, ad ovest (porta d'accesso) e ad est (finestra a sporgere);

- entrambi i serramenti sono metallici con vetri smerigliati; all'interno del locale, che presenta segni di infiltrazione e muffe, sono presenti un bollitore ed un termoconvettore elettrici; il locale è rivestito, sia a pavimento che a parte, da piastrelle ceramiche;
- **sub. 7:** vano al piano terra di ca. 6,2 mq uso **Bagno-Lavanderia**, è accessibile dal fronte ovest e presenta una finestra che affaccia all'interno del sub. 8 che tuttavia risulta oscurata; la porta d'accesso è costituita da un telaio metallico con vetro smerigliato atto a garantire l'illuminazione del locale; è presente un bollitore elettrico ed il locale è rivestito, sia a pavimento che a parte, con piastrelle ceramiche;
 - **sub. 8:** costituito di fatto da 3 vani, il principale di ca. 19,7 mq utilizzato come "**Taverna**", provvisto sul fronte ovest di una porta d'accesso e finestra con apertura a doppio battente a sporgere (entrambi serramenti metallici), rivestito a pavimento con piastrelle ed a parete in parte con piastrelle ed in parte con perline; il locale risulta climatizzato, con split posizionato al di sopra della porta di accesso e macchina esterna installata nello sporto/terrazzo non calpestabile del piano superiore (visibile in facciata); al piano superiore è presente un **Magazzino** di ca. 31 mq accessibile tramite scala esterna posta sul fronte est del fabbricato, costituito da un locale unico con copertura a vista (doppia falda) ed internamente rilevato allo stato grezzo, provvisto di finestra con serramento metallico posto su ciascuno dei due fronti (si precisa che **tale magazzino risulta in uso ai sig.ri** [redacted] al piano terra, sul fronte ovest, è presente infine un vano di ca. 1,8 mq utilizzato per il

Compostaggio.

Nel corso del sopralluogo è stato inoltre rilevato un ulteriore vano di ca. 8 mq, collegato alla "Taverna" e realizzato sul fronte est del corpo di fabbrica ed utilizzato come **Cucina**, che costituisce un **abuso** edilizio (di cui meglio si preciserà in seguito), provvisto di caminetto in muratura e delimitato da pareti e muretti in laterizio e da serramenti vetriati con telaio metallico, pavimentato con piastrelle in gres e provvisto di copertura costituita da pannello prefabbricato;

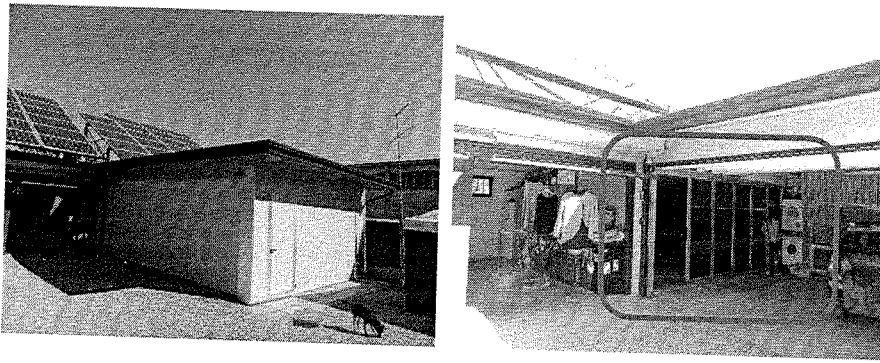


Abuso sub. 8

- **sub. 9:** **Garage Doppio** al piano terra di ca. 31,2 mq, è provvisto di 2 basculanti metallici e di 2 finestre (anch'esse con strutture metalliche) posti rispettivamente sul fronte ovest e sud del fabbricato; il locale presenta altezza variabile da minimi 231 cm a massimi 358 cm, con pavimento grezzo in cemento;
- **sub. 10:** vano al piano terra di ca. 16,5 mq utilizzato come **Magazzino** e provvisto di ampio serramento metallico posto in corrispondenza dell'ampia apertura sul fronte sud, provvisto di pavimento in cemento

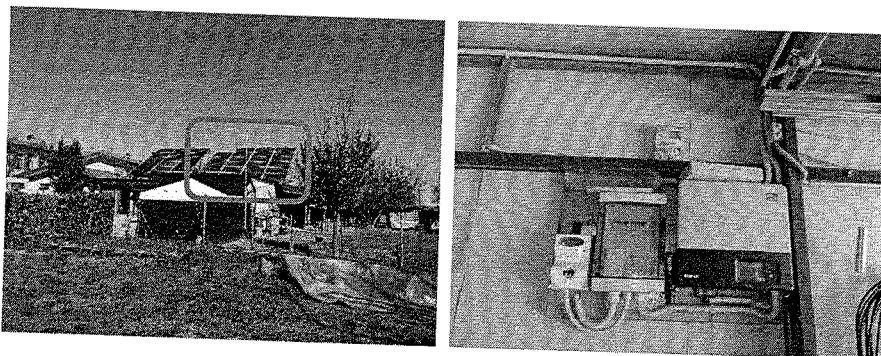
grezzo, di finestra con telaio metallico sul fronte nord e di una porta, anch'essa metallica, che consentirebbe il collegamento con la *Cucina Abusiva* del sub. 8; all'interno del vano è presenta una cucina economica con canna fumaria che corre orizzontalmente all'interno del locale per uscire poi nella parete nord;

- **sub. 11: Garage Doppio** di ca. 30,6 mq provvisto di due basculanti metallici (prospetto sud) e di due finestre (anch'esse con struttura metallica, posti a nord), con pavimentazione in cemento grezzo e parete divisoria con il limitrofo sub. 12 costituito da pannelli prefabbricati; in copertura sono installati n. 18 pannelli solari (fotovoltaico);
- **sub. 12:** trattasi del bene che secondo gli accordi interni dei comproprietari risulterebbe in uso esclusivo dei signori [REDACTED] e [REDACTED] trattasi di un locale di ca. 30,6 mq utilizzato come "*Taverna*", pavimentato con piastrelle in gres e provvisto, sulla parete est, di perline; l'accesso al vano avviene attraverso un altro locale ad uso **Garage/Magazzino** di ca. 40 mq completamente **abusivo** e realizzato in aderenza al sub. 12 con cui condivide una parete divisoria costituita da serramenti metallici apribili a fisarmonica, che consente quindi, all'occorrenza, di realizzare un unico ampio locale. Tale manufatto è realizzato con pannelli prefabbricati (tipo sandwich, sia come pareti che come copertura), presenta una pavimentazione in cemento grezzo ed è provvista, sul fronte ovest, di un basculante a saracinesca automatizzato e, sul prospetto sud, di una porta.



Abuso sub. 12 e particolare parete di collegamento

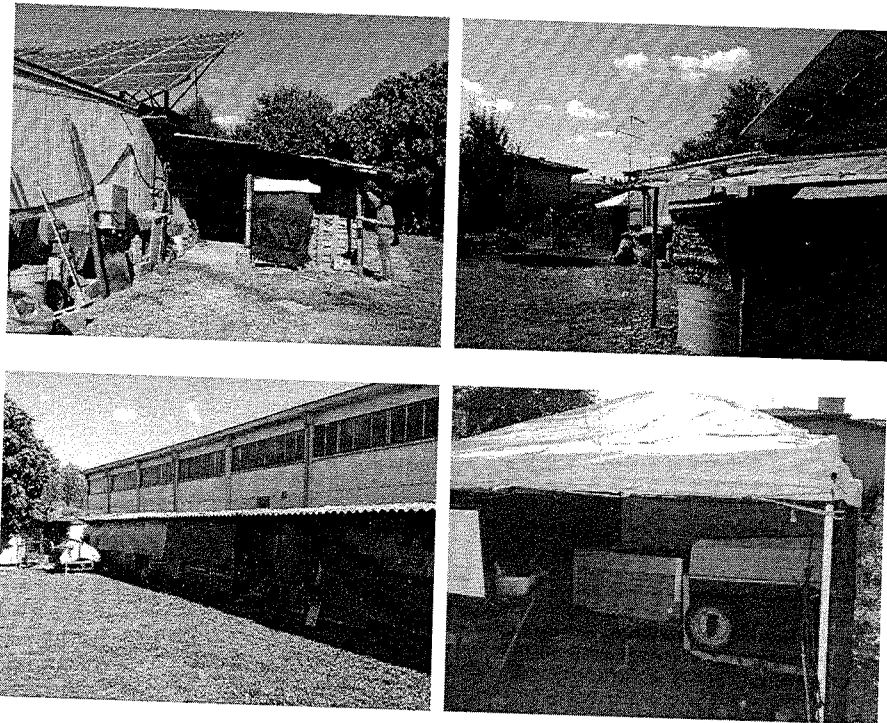
Un impianto fotovoltaico composto da 23 pannelli risulta installato sulla copertura del sub. 12 e del vano abusivo, con centralina installata all'interno di quest'ultimo vano. Si segnala infine che il sub. 12 risulta provvisto di una porta, sul fronte nord, che permette di accedere al giardino.



Impianto fotovoltaico sub. 12

Da segnalare infine la presenza, all'interno della *Taverna*, di un piccolo scaldabagno elettrico e di alcuni beni (mobilio ed elettrodomestici) che, di proprietà dei sig.ri [REDACTED], rientrano nel compendio del fallimento in oggetto e pertanto sono stati rilevati ed inventariati (vd. Lotto I).

Sulla porzione orientale dello scoperto comune sono inoltre presenti tettoie e manufatti vari di carattere temporaneo, installati e realizzati lungo i confini di proprietà, in aderenza alla parete est del fabbricato/sub. 12 (dove si rileva una tettoia che copre una superficie di ca. 22,9 mq), sulla porzione nord del giardino e a sud del magazzino (abuso sub. 12).



Tettoie e manufatti vari

Superficie commerciale

L'appartamento, identificato con il sub. 4, presenta una superficie commerciale pari a **141,45 mq** determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

<i>ABITAZIONE (sub. 4)</i>			
	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda	134,60	1	134,60
Porticato (sub. 4)	15,03	0,35	5,26
Terrazzo (sub. 4)	4,55	0,35	1,59
			141,45

Da calcolare infine la superficie equivalente relativa alle **pertinenze** identificate con i subalterni da n. 5 a 12

PERTINENZE (sub. 5/6/7/8/9/10/11/12)	mq	coeff.	Totale
Superficie lorda	206,23	0,20	41,25
			41,25

Non verranno ricompresi gli abusi edilizi rinvenuti ed il giardino comune (sub. 5 di ca. 1.948 mq), precisando che quest'ultimo è pertinenza anche degli alloggi identificati dai subalterni n. 2 e 3 (altre proprietà) esclusi dalla presente perizia.

Dati urbanistici ed edilizi

Sulla base della documentazione reperita con accesso agli atti presso il Comune di Gorgo al Monticano, il bene oggetto di perizia risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli:

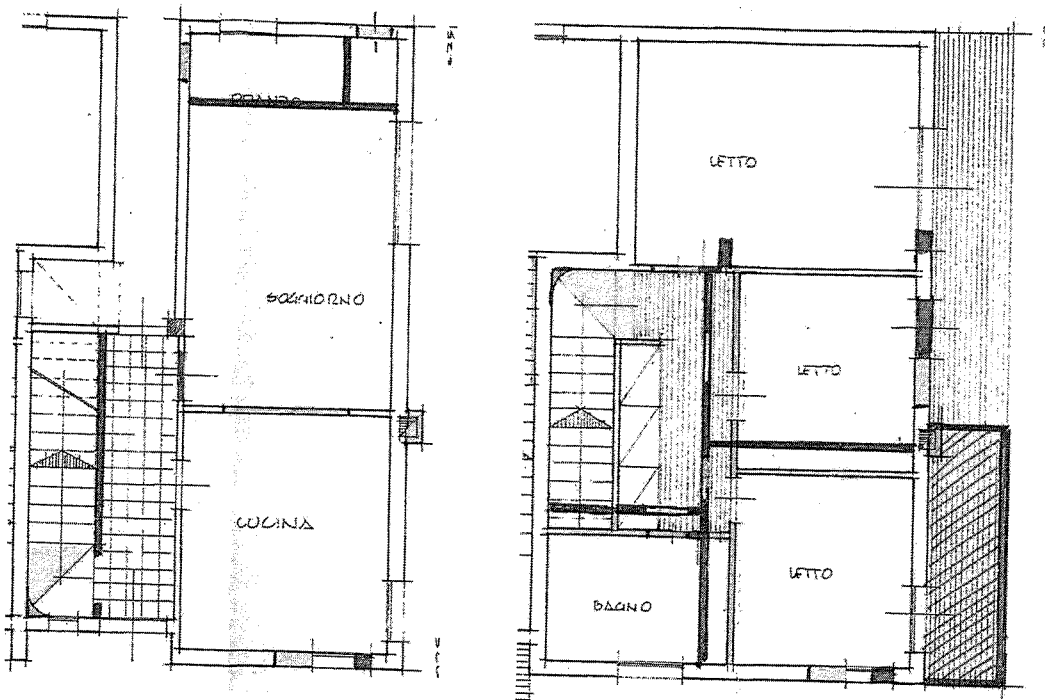
- **Autorizzazione Edilizia del 20/08/1968** per costruzione fabbricato ad uso abitazione;
- **Autorizzazione n° 388 del 19/05/1971** per costruzione garage
- **Licenza Edilizia n° 482 del 01/08/1972** per costruzione magazzino
- **Autorizzazione del 18/04/1973** per costruzione di un muretto di recinzione;
- **Licenza n° 801 del 09/01/1976** ampliamento per ricavare un'abitazione;
- **Licenza di abitabilità n° 801 del 14/06/1977**;
- **Concessione Edilizia n° 1099 del 28/06/1979** per la costruzione di un porticato;

- **Concessione Edilizia n° 1615 del 21/08/1985** per la costruzione di garage e lavanderia/servizio;
- **Concessione Edilizia n° 2012 del 06/12/1988** per ampliamento di locali accessori per il ricavo di nuovi garage;
- **Concessione Edilizia n° 2030 del 02/05/1989** in variante a Conc. Ed. 2012/88 per ampliamento fabbricato ad uso accessorio;
- **Concessione Edilizia n° 2098 del 08/08/1989 Variante n. 2** all'ampliamento di locali accessori per il ricavo di nuovi garage.

Conformità edilizia

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo ed i progetti autorizzati si rilevano le seguenti difformità

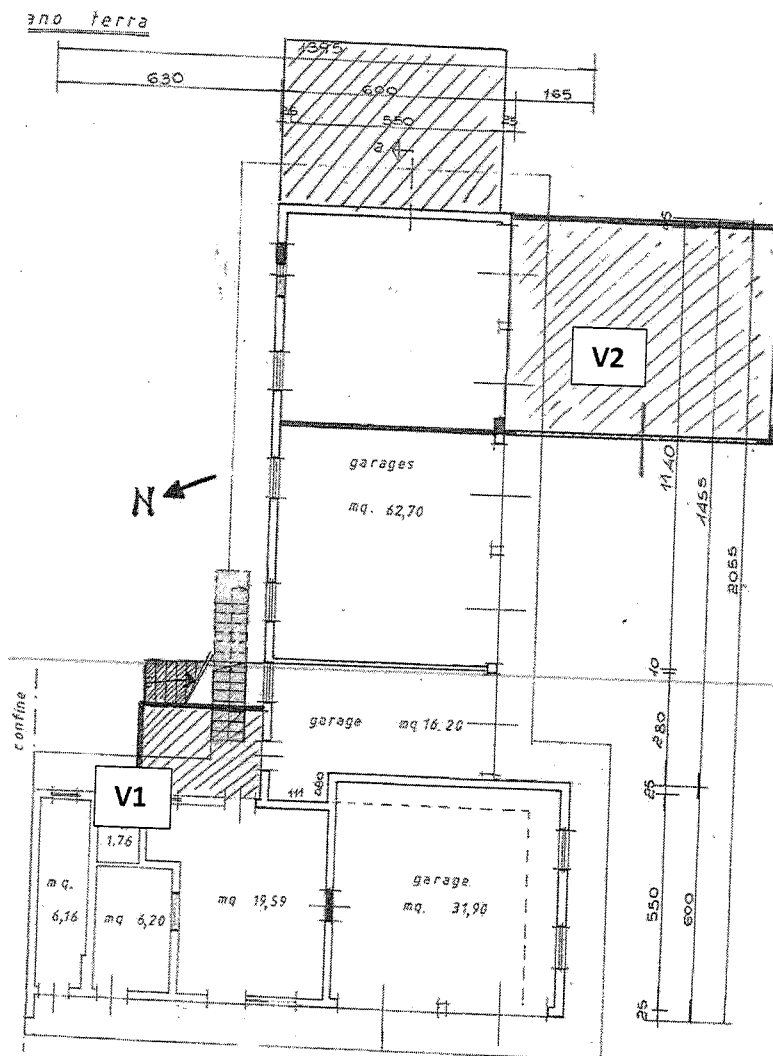
ABITAZIONE (Confronto con Licenza n° 801/76)



Schema rossi/gialli del Piano Terra e Primo

- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI → al piano terra il locali cucina e soggiorno risultano collegati, mentre con tramezze nella zona pranzo sono stati ricavati due vani (WC/Lavanderia e C.T.); al piano spostamento tramezze con modifica delle superfici dei locali
- SCALA → modificata nella forma e dimensione pedate;
- TERRAZZA → non presente in progetto;
- PROSPETTI → apertura/chiusura forometrie varie.

PERTINENZE (Confronto con Conc. Ed. 2098/89)



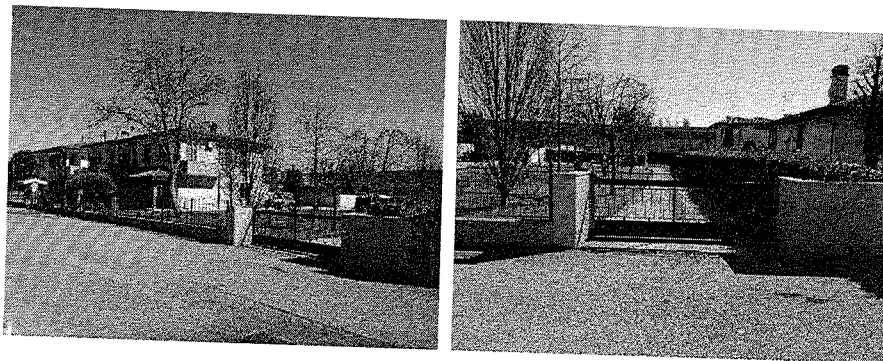
Schema rossi/gialli del Piano terra

Si rilevano lievi differenze nelle dimensioni dei locali, rientranti tuttavia nella tolleranza di misura.

Sono invece state evidenziate le seguenti difformità:

- COLLEGAMENTO dei VANI → non è presente la porta tra garage ed il vano da 19,59 mq, mentre su quest'ultimo è stata realizzata una finestra sul limitrofo locale di 6,20 mq (porzione OVEST del fabbricato);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI → presente una tramezza nel garage maggiore che lo divide in 2 vani;
- SCALA ESTERNA → diversa per forma, posizione e dimensione;
- PROSPETTI → apertura/chiusura forometrie varie (piano terra e piano primo);
- VOLUMI NON AUTORIZZATI → uno di circa 19 mc netti (V1) ed uno di ca. 98 mc (V2); presente inoltre una tettoia di ca. 22,9 mq sul fronte EST.

Rilevata infine una difformità nella recinzione OVEST del lotto per la presenza, sulla porzione SUD della stessa, di un accesso carraio non autorizzato. Il progetto autorizzato prevedeva infatti solo l'accesso carraio (ancora presente) posto nella porzione nord della recinzione su Via D. Alighieri.



Accesso carraio non autorizzato

Ad eccezione dei volumi non autorizzati, le restanti difformità edilizie sopra elencate possono essere regolarizzate previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria ed il pagamento della sanzione amministrativa (minimo € 516,00, salvo conguagli e diversa determinazione degli oneri da parte dell'Ufficio tecnico Comunale); necessaria inoltre la presentazione di nuova istanza di autorizzazione accesso carraio (in sanatoria). Si ritiene che tali partiche possano essere redatte da tecnico abilitato per un compenso forfettariamente stimato in € 4.000,00 (esclusi IVA ed oneri).

Per quanto concerne i volumi non autorizzati, il D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) impone la **demolizione** delle opere realizzate in difformità di un titolo edilizio o l'applicazione di una **sanzione pecuniaria** pari al doppio del costo di costruzione.

Superficie non autorizzata = 50,66 mq

Valore unitario costo di costruzione = € 300,00/mq

Costo costruzione V1+V2 → 50,66 x € 300,00 = € 15.198,00

Sanzione = 2x € 15.198,00 = € 30.396,00

Conformità catastale

Per quanto concerne il raffronto dello stato rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, si segnalano le seguenti difformità:

sul sub. 4

- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI: al piano terra manca la partizione tra C.T. e WC, tamponata la porta tra ingresso/soggiorno, parzialmente

demolita tramezza tra cucina e soggiorno, presente una porta alla base della scala (su ingresso); al piano primo spostamento parete tra disimpegno e camere;

sul sub. 5

- da aggiornare con esatta sagoma immobili

sul sub. 6

- ALTEZZA: rilevati 230 cm anziché 250 cm

sul sub. 7

- ALTEZZA: rilevati 230 cm anziché 250 cm;

- FOROMETRIE: non è rappresentata la finestra di collegamento con sub. 8;

sul sub. 8

- ALTEZZA: rilevati 255 cm anziché 270 cm al piano terra; al piano primo 234 anziché 190 cm;

- FOROMETRIE: al piano terra non c'è collegamento con il limitrofo sub. 9; al piano primo è presente ulteriore finestra su prospetto est;

- non è rappresentata la porzione abusiva ad est;

sul sub. 9

- FOROMETRIE: non è presente il collegamento con il limitrofo sub. 8;

- ALTEZZA: lievi differenze, tuttavia entro i limiti delle tolleranze;

sul sub. 10

- ALTEZZA: lievi differenze, tuttavia entro i limiti delle tolleranze;

sul sub. 11

- ALTEZZA: lievi differenze, tuttavia entro i limiti delle tolleranze;
- è presente una parete divisoria con il limitrofo sub. 12;

sul sub. 12

- ALTEZZA: lievi differenze, tuttavia entro i limiti delle tolleranze;
- FOROMETRIE: una delle finestre rappresentate è stata sostituita, con lieve spostamento, da una porta;
- è presente una parete divisoria con il limitrofo sub. 11;
- non sono rappresentate le tettoie né la porzione abusiva a sud.

Si renderà quindi necessario, anche a seguito della regolarizzazione edilizia raccomandata, aggiornare le planimetrie catastali con la presentazione di una pratica *DOCFA - Variazione delle planimetrie catastali* ad un costo che si stima in € 450,00 (€ 50,00/planimetria, salvo diversa disposizione dell'ente preposto) quale tributo catastale, oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della pratica catastale, che si ritiene stimare in ulteriori € 1.000,00 (esclusi oneri).

Provenienza dei beni

I beni del presente lotto sono pervenuti agli intestatari in forza di:

- ATTO DI DIVISIONE del notaio Pietro Pellizzari Rep. 19152 del 04/03/1983 trascritto a Treviso il 29/03/1983 ai n.ri RG 6921/RP 5689;
- ATTO DI CESSIONE QUOTE del notaio Pietro Pellizzari Rep. 19154 del 04/03/1983 trascritto a Treviso il 01/04/1983 ai n.ri RG 5973/RP 7259.

Occupazione dei beni

Le unità immobiliari risultano occupate dal signor [REDACTED] e famiglia.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE RP 3069/RG 18177 del 02/07/2015:** ipoteca giudiziaria a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova rep. 1580 del 27/07/2014 per l'importo totale di € 50.000,00 a favore di [REDACTED]
- **ISCRIZIONE RP 3317/RG 19569 del 14/07/2015:** ipoteca legale rep. 772/11315 del 08/07/2015 per l'importo totale di € 48.747,58 a favore di Equitalia Nord S.P.A.
- **TRASCRIZIONE RP 20317/RG 29857 del 14/09/2016:** sentenza dichiarativa di fallimento da atto giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 156 del 06/07/2016.

Valutazione

Nel valutare il presente lotto lo scrivente ha considerato in primis le caratteristiche proprie dell'immobile, come la consistenza, lo stato conservativo, la distribuzione degli spazi, il grado e lo stato delle finiture, nonché le pertinenze esclusive del fabbricato; è stato quindi valutato il contesto in cui l'immobile è inserito, cioè un ambito residenziale "misto", caratterizzato da edifici mono o bifamiliari realizzati in vicinanza a condomini plurifamiliari, prossimo al centro di Motta di Livenza.

Considerate quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha valutato gli andamenti del mercato delle compravendite immobiliari nel territorio di Gorgo al Monticano, al fine di verificare la capacità dello stesso di accogliere l'immobile oggetto della presente stima.

E' necessario infine fare ulteriori due considerazioni:

1) come già espresso nei precedenti lotti, anche il presente verrà posto in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, deve cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, al fine di garantire la massa dei creditori. Tale condizione deve pertanto essere considerata ai fini di fornire non una valutazione di mercato, ma il più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita all'asta.

2) i beni del presente lotto non sono proprietà esclusiva dei sig.ri Bandiera e Bettin, che detengono quote di nuda proprietà e quota in proprietà dei beni.

Alla luce quindi di tutto ciò lo scrivente ritiene che il più congruo valore di

realizzo del compendio visionato possa essere calcolato come segue:

ALLOGGIO (sub. 4)

Valore di realizzo dell'intero

Sup. commerciale x € /mq comm. = 141,45 mq x € 200,00/mq = € 28.290,00

PERTINENZE (sub. 6/7/8/9/10/11/12)

Valore di realizzo dell'intero

Sup. commerciale x € /mq comm. = 41,25 mq x € 200,00/mq = € 8.2500,00

A tali importi vanno detratti i **costi per la regolarizzazione** edilizia e catastale (ad esclusione dei volumi non autorizzati) già forfettariamente indicati in precedenza ed approssimabili a complessivi € **7.500,00** (competenze professionali con IVA ed oneri, sanzioni e tributi catastali, salvo diversa determinazione organi competenti).

A tale importo andrebbero ulteriormente detratti i costi di demolizione dei volumi non autorizzati o, in alternativa, quelli per la regolarizzazione degli stessi al costo calcolato in precedenza (si segnala che in questo caso il costo della sanzione supera il valore degli stessi immobili).

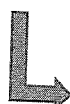
Il valore di realizzo del **Lotto D** deve quindi essere valutato in considerazione della quote intestate ai sig.ri Bandiera Gaetano e Bettin Rosa Lina:

ALLOGGIO (SUB. 4)

Valore realizzo dell'intero - (metà dei costi regolarizzazione edilizia e

catastale) = € 24.540,00

	NUDA PROPRIETA'	PROPRIETA'
[REDACTED]	3/8 € 8.282,25	3/8 € 9.202,50
[REDACTED]	1/8 € 2.760,75	1/8 € 3.067,50
[REDACTED] del 12/03/1923	USUFRUTTO 1/2 € 1.227,00	



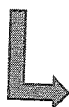
Totale quota [REDACTED] (sub. 4) → € 17.484,75

Totale quota [REDACTED] (sub. 4) → € 5.828,25

PERTINENZE (sub. 6/7/8/9/10/11/12)

Valore realizzo dell'intero - (metà dei costi regolarizzazione edilizia e catastale) = € 4.500,00

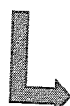
	NUDA PROPRIETA'	PROPRIETA'
[REDACTED]	3/24 € 506,25	3/24 € 562,50
[REDACTED]	1/24 € 168,75	1/24 € 187,50
[REDACTED] del 12/03/1923	USUFRUTTO 1/2 € 225,00	



Totale quota [REDACTED] (sub. da 6 a 12) → € 1.068,75

Totale quota [REDACTED] (sub. da 6 a 12) → € 356,25

Pertanto complessivamente:

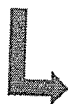


quota [REDACTED] € 18.556,50

quota [REDACTED] € 6.184,50

Tuttavia è necessario considerare l'appetibilità di quote degli immobili oggetto di stima, anche in relazione alla presenza dei volumi edilizi non autorizzati che dovranno necessariamente essere oggetto di intento comune, tra tutti i proprietari, per la loro demolizione o per il pagamento dell'onerosa sanzione pecuniaria già approssimativamente calcolata.

Al fine quindi di favorire la vendita del presente Lotto nell'ambito di asta giudiziaria, lo scrivente ritiene che il valore a base d'asta debba essere ulteriormente abbattuto di una quota che cautelativamente si quantifica nel 50% :



quota [redacted] € 18.556,50/2 = € 9.278,25

quota [redacted] € 6.184,50/2 = € 3.092,25

Concludendo:

LOTTO D - Quota di Appartamento e pertinenze in Gorgo al Monticano	
VALORE DI REALIZZO quota [redacted]	€ 9.300,00
<i>(novemilatrecento/00 euro)</i>	
VALORE DI REALIZZO quota [redacted]	€ 3.100,00
<i>(tremilacento/00 euro)</i>	

In fede.

Treviso, 19 aprile 2017

il perito estimatore

geom. *Giorgia Granella*



Allegati

Allegato D.1 - Estratto di mappa e Planimetrie Catastali

Allegato D.2 - Rilievo

Allegato D.3 - Relazione fotografica