

**TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO 119/2014

Sentenza n. 129/2014 del 03.08.2014

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI
IMMOBILI**

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI
IMMOBILI**

**Giudice delegato: Dott. Antonello FABBRO
Curatore fallimentare: Dott. Gianni DALL'AGATA**

Conegliano, 8 Gennaio 2015

Il perito stimatore
Geom. Nello CASAGRANDE




Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL 0438-370339 FAX 0438-420835 CELL. 348-3368188 EMAIL: geo2020@alice.it



PREMESSA

Io sottoscritto geom. Nello CASAGRANDE, libero professionista con studio in Conegliano via B. Barbarani 16; iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2020; iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso,

PREMESSO

Che ai sensi dell'art. 87 comma 2 della Legge Fallimentare, con lettera d'incarico del Curatore del Fallimento, dott. Gianni DALL'AGATA in data 01.07.2014, venivo nominato perito stimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare 119/2014 – Tribunale di Treviso; che i beni di cui trattasi sono costituiti da:

- Porzione di edificio residenziale disposto su tre livelli fuori terra, con area scoperta, ubicata in Vittorio Veneto via F. Baracca n. 35 in località Forcal, di proprietà per l'intero della [REDACTED]
- Porzioni di terreno vicine fra loro ubicato in Vittorio Veneto via Trementina di proprietà della [REDACTED]

Tutto ciò premesso, io sottoscritto

HO PROVVEDUTO

in esecuzione all'incarico conferitomi, effettuando gli opportuni rilievi e controlli con dei sopralluoghi in data 17.07.2014, 08.09.2014 e 10.11.2014, predisponendo la presente perizia di stima, dividendo l'intero compendio immobiliare in due lotti.

Di seguito di espongono i risultati ai quali si è pervenuti.



LOTTO 1
PORZIONE DI ABITAZIONE CONTIGUA
Beni siti in Via F. Baracca n. 35 a VITTORIO VENETO - TV

1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Porzione di abitazione contigua ad altre unità con accessori ed area scoperta, sviluppata su tre piani fuori terra. Il bene risulta così costituito: piano terra con soggiorno, cucina, bagno, scala di accesso ai piani superiori, per una superficie lorda commerciale di circa 46 mq di fabbricato, con un'altezza di circa 2.60, al piano primo una camera e la scala di accesso al piano superiore ed inferiore, per una superficie lorda di circa 30 mq, ed un'altezza di circa di 2.35, piano secondo una camera per circa 23 mq lordi con una altezza di circa 2.00 m, area scoperta di circa 235 mq, adibita a giardino, orto e comminamenti, con la presenza di alcune tettoie abusive, al quanto precarie che dovranno essere demolite, alle unità si accede da un portico comune con le altre unità del fabbricato.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Vittorio Veneto via Francesco Baracca 35

Sez. B Fg. 13 M.n. 480 sub 4 cat. A/4 cl. 2 4,5 vani R.C. € 167,80

Sez. B Fg. 13 M.n. 675 area urbana di 235 mq

Sez. B Fg. 13 M.n. 1161 fraffato con il 675

Con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, quali per legge e per destinazione.



Intestato a [REDACTED] con sede in Vittorio Veneto (C.F. 02289060267) per l'intero.

Al Catasto Terreni

Comune di Vittorio Veneto

Foglio 35 mappale 480 Ente Urbano di 240 mq

Foglio 35 mappale 675 Ente Urbano di 45 mq

Foglio 35 mappale 1161 Ente Urbano di 1161 mq

Confini: il mappale 480 confina a nord-est con mn. 1314, a sud-est con strada, a sud-ovest con i mn. 675, 676; il mappale 675/1161 confina a nord-est con i mn. 1141, 1314 e 480, a nord-ovest con i mn. 566, a sud-ovest con il mn. 674, salvo altri o variati.

Come sopra detto, nel compendio immobiliare sono comprese anche alcune tettoie ricadenti nell'area scoperta, di cui non è stata riscontrata la corrispondenza urbanistica, e per il quale non è possibile la sanatoria. Considerato il tipo di costruzione e fatte le opportune valutazioni si ritiene di considerare la sua demolizione.

1.2. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente l'intero fabbricato risulta in piena proprietà della ditta

[REDACTED] con [REDACTED]
[REDACTED], giusta scrittura privata per

trasformazione società Repertorio 102869 del 10.11.2011 notaio Maurizio Bianconi in Treviso e precedentemente, Compravendita Repertorio 115799 del 30.03.2004 notaio Roberto Blandaleone in Vittorio Veneto.

1.3. STATO DI POSSESSO

All'atto dei sopralluoghi alla presenza del Curatore Fallimentare,



l'unità sopra descritta risultava libera.

1.4. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso all'abitazione avviene direttamente da strada comunale via F. Baracca, passando sul portico comune, per quanto invece concerne servitù non sono state rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

1.5. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1 Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 24.04.2004 ai nn. 17591/4132 di € 133.600,00 a garanzia di mutuo fondiario in data 30.03.2004 Rep. 115801 Notaio Roberto Blandaleone, capitale € 66.800,00 a favore di [REDACTED], con sede [REDACTED] ([REDACTED]), a carico di [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED]
- 2 Ipoteca giudiziale in data 26.11.2007 ai nn. 56056/15629, dipendenti da sentenza di condanna in data 06.07.2007 Rep. 3760 del Tribunale di Conegliano per un capitale di € 54.000,00, interessi di € 15.541,00, spese di € 7.344,00 ed un totale di € 130.000,00. A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]. A carico di [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED].
- 3 Ipoteca giudiziale in data 26.09.2013 ai nn. 28448/3977, dipendenti da decreto ingiuntivo in data 25.07.2013 Rep. 1301 del Tribunale di Conegliano per un capitale di €



109.061,01 ed un totale di € 50.000,00. A favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.
[REDACTED] A carico di [REDACTED]
[REDACTED] con [REDACTED]
[REDACTED].

1.6. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG e dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione, gran parte dell'area interessata dalla proprietà ricade in *ZTO BI - ZONE EDIFICATE CONSOLIDATE*, ove non è possibile edificare, salvo ristrutturazioni e manutenzioni ed una piccola porzione della mappale 1161 in *ZTO E - ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA E TUTELA AMBIENTALE* distinta nella sottozona E3 ed anche in questo caso non è possibile la nuova edificazione.

1.7. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Il bene oggetto di perizia consiste in una porzione di abitazione contigua inserita in un borgo rurale, sviluppata su tre piani fuori terra con area scoperta e portico in comune con altre unità, ubicata in una zona semi-periferica a nord del Comune di Vittorio Veneto, vicina al casello autostradale A27 Vittorio Veneto Nord, leggermente scomoda alle principali infrastrutture pubbliche, anche se ben collegata alla viabilità stradale.

Servizi offerti nella zona molto buoni, municipio, ufficio postale, asili, scuole, biblioteca, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, Ipermercati, casello autostradale A27 a circa 2 chilometri.

1.8. DESCRIZIONE DEI BENI



L'abitazione risulta così costituito: piano terra con soggiorno, cucina, bagno, scala di accesso ai piani superiori, per una superficie lorda commerciale di circa 46 mq di fabbricato, con un'altezza di circa 2.60, al piano primo una camera e la scala di accesso al piano superiore ed inferiore, per una superficie lorda di circa 30 mq, ed un' altezza di circa di 2.35, piano secondo una camera per circa 23 mq lordi con una altezza di circa 2.00 m, area scoperta di circa 235 mq, adibita a giardino, orto e comminamenti, con la presenza di alcune tettoie abusive, al quanto precarie che dovranno essere demolite, alle unità si accede da un portico comune con le altre unità del fabbricato.

Struttura dell'edificio di tipo tradizionale cmuratura portante in laterizio e solai in legno, copertura a falde con manto in coppi di laterizio. Le finiture sono di livello scadente, con serramenti in alluminio anodizzato completi di scuri sempre in alluminio, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica al piano terra e tavole di legno ai due piani superiori, scale di accesso ai piani superiori molto ripide e finitura delle parti ad intonaco grezzo e fino con idropittura, esternamente tutta da mantenere .

Dotazione degli impianti sufficiente con impianto elettrico, di riscaldamento da verificare, ovviamente autonomi.

Come già detto le tettoie posticce costruite senza autorizzazioni devono essere demolite con un costo di circa € 2.000,00.

1.9. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come in origine il fabbricato sia stato costruito prima



del 01.07.1967, successivamente è stata rilasciata l'autorizzazione per la manutenzione straordinaria in data 20.01.1983 prot. 19715.

Rispetto ai progetti autorizzati ed alle planimetrie catastali, non sono state riscontrate difformità salvo, come già sopra detto per le tettoie non autorizzate.

1.10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto, non risultano depositati Certificazioni o Attestazioni Energetiche. Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse ed eseguita una verifica sommaria delle caratteristiche fisiche dello stesso, si presuppone che il fabbricato appartenga ad una classe "G".

1.11. METODO DI STIMA:

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione :

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :
 - il tipo di costruzione;
 - il grado delle rifiniture;
 - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
 - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente



- riscontrabili per tale tipo di edifici;
 - la destinazione d'uso;
 - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
 - la consistenza complessiva ;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona;
- c) - delle condizioni attuali del mercato:
- andamento dei prezzi in generale;
- nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche particolari, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili. Completate le indagini preliminari, si è proceduto alle valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p_x}{\sum p}$$



dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici comm.li degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei beni oggetto di stima.

Si precisa inoltre che nella valutazione del fabbricato è compresa anche il valore dell'area scoperta.

1.12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, ha attribuito i seguenti valori unitari ($\sum \text{val.} / \sum p$):

LOTTO 1 Abitazione con accessori

Piano Terra	mq 46 x €.	350,00=	€.	16.100,00=
Piano Primo	mq 30 x €.	350,00=	€.	10.500,00=
Piano secondo	mq 23 x €.	300,00=	€.	6.900,00=
Area scoperta	mq 235 x €.	20,00=	€.	4.700,00=
<u>Demolizione tettoie</u>	<u>a corpo</u>		€.	<u>- 2.000,00=</u>
TOTALE			€.	36.200,00=

Che arrotondiamo a :

€ 36.000,00

(euro trentaseimila/00)



ALLEGATI LOTTO 1

VISTA AEREA



INQUADRAMENTO STRADALE

