

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento a carico di

[REDACTED]
R.F. N.192/2011

Giudice Delegato: dott. Antonello Fabbro

Curatore Fallimentare: dott. Fabio Marchetto

RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili e siti in

MASER

A seguito dell'incarico ricevuto dal dott. Fabio Marchetto, curatore del fallimento suindicato, di valutare i beni immobili della ditta Fallita [REDACTED], il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, nato Treviso il 31/03/1965 con studio in Treviso - Via Dello Squero n. 3, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti degli immobili siti in Comune di Maser (Tv).

Ha quindi effettuato visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni, richiedendo le mappe catastali della zona.

Ha poi effettuato visure delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e visure delle provenienze dei beni, al fine di identificarne esattamente la consistenza e la esatta descrizione censuaria dei beni.

Ha quindi effettuato accessi presso il Municipio di Maser (Tv) al fine di

verificare la destinazione urbanistica dei beni e la presentazione di eventuali pratiche edilizie.

Ha infine assunto utili informazioni presso terzi.

Sulla base degli accertamenti svolti, lo scrivente espone le seguenti risultanze.

1) DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI

I beni oggetto di trascrizione di fallimento sono così individuati in Catasto:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Comune di MASER (TV)

Catasto Terreni

Foglio 12

Mappale 731 - seminativo arb. cl. 1 mq. 131

Mappale 732 - seminativo arb. cl. 1 mq. 1.579

Mappale 733 - seminativo arb. cl. 1 mq. 2.323

Mappale 734 - seminativo arb. cl. 1 mq. 123

Mappale 735 - seminativo arb. cl. 1 mq. 567

Mappale 736 - seminativo arb. cl. 1 mq. 676

Mappale 737 - seminativo arb. cl. 1 mq. 680

Mappale 738 - seminativo arb. cl. 1 mq. 410

Mappale 739 - seminativo arb. cl. 1 mq. 661

Mappale 740 - seminativo arb. cl. 1 mq. 723

Sommano mq. 7.873

2) PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta sopracitata per atto di trasferimento da parte del Tribunale di Treviso, cron. 3539 del 03/12/2010, trascritto in data 21/12/2010 ai n. 28640 di Registro Particolare e n. 45854 di registro Generale.

**

3) CONFINI

Il compendio immobiliare, formante unico corpo, confina:
da nord, con Via Sant'Anna, mappali 264, 460, 534, 560, 505, salvo altri e/o variati.

**

4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da appezzamento di terreno edificabile, situato in Comune di Maser, in buona posizione, con fronte ed accesso da Via Sant'Anna.

L'appezzamento ha forma trapezoidale ed allungata.

L'estratto di mappa che si allega rammostra la posizione e conformazione del terreno.

La superficie complessiva del fondo corrisponde a mq. 7.873 catastali.

In loco si sono accertati, sul terreno, dei cumuli di terra e del materiale di risulta da asportare e portare alla pubblica discarica.

Le allegate foto, scattate all'atto dei sopralluoghi svolti, rammostrano la situazione dei terreni e di quanto descritto.

Dalle foto e dalla visione dello stato dei luoghi è visibile una linea elettrica aerea che attraversa il fondo, in posizione però marginale, verso il confine – zona est.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA E DI SVILUPPO DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE:

Effettuati gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maser (Tv), ottenuto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Maser in data 12.04.2012, che si unisce alla presente relazione, si accerta che i terreni ricadono in zona edificabile C.23/1, per la precisione: in ZONE DI ESPANSIONE INEDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA DI TIPO C 2.3/1 SOGGETTA A OBBLIGO DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO UNITARIO CON ALTRI MAPPALI.

La normativa è indicata all'art. 31 delle NTA.

Per riassumere, rimandando comunque alla lettura del contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega, abbiamo:

Individuazione:

Comprendono le zone residenziali di espansione riservate sia per l'edilizia libera che per l'edilizia convenzionata o sovvenzionata.

Destinazioni d'uso. Valgono le norme dell'art. 14 delle N.T.A.

Le destinazioni diverse dalla residenza previste dall'art. 14 delle presenti norme, sono comunque ammesse nelle zone di nuova edificazione del limite del 20% della capacità insediativa dell'area, fatto salvo quanto puntualmente indicato.

Tipologia di intervento

In queste zone il PRG si attua attraverso S.U.A. con le seguenti modalità:

- a) Viene prescritto un indice di utilizzazione territoriale, dal quale deriva la volumetria massima realizzabile nella zona;
- b) La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel S.U.A., deve rispettare i limiti previsti all'art. 11, paragrafo 2, sola urbanizzazione primaria. L'area per l'urbanizzazione secondaria è monetizzata.
- c) È prescritta la cessione di una parte della capacità insediativa totale nella misura prevista dal successivo paragrafo 4, da destinarsi all'edilizia residenziale convenzionata ai sensi delle leggi vigenti;
- d) Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati, deve essere rispettata la disposizione di cui all'art. 12 delle NTA.

La delimitazione dell'area destinata all'edilizia convenzionata o sovvenzionata può essere indicata dall'Amministrazione Comunale o su proposta del Consorzio di Lottizzazione, ovvero quale P.E.E.P. su proposta dell'Amministrazione Comunale. La cessione viene effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85, fino al concorrimiento degli stessi.

Parametri urbanistici

- Densità territoriale: massima pari a 1,00 mc/mq, minima pari al 75% della massima;
- Altezza massima ml. 9,80;
- Distacchi tra fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art. 8 delle presenti NTA;
- Quota di edilizia convenzionata o sovvenzionata: 30% del Volume complessivo e 20% della superficie fondiaria.

Z.T.O. C2 3-1 Coste Via S. Anna- Bassanese

Il PRG prevede quali elementi obbligatori il tracciato viario principale di collegamento tra Via S. Anna e Via Bassanese nonché la localizzazione della zona a servizi da dimensionarsi più esattamente sulla base del dimensionamento di P.U.A. relativamente alle sole quantità di verde primario. Lo standard secondario è monetizzato.

L'attuazione dell'intero comparto può avvenire per singoli stralci purchè funzionali.

Vi è la presenza di un albero tutelato isolato con n.87 della scheda di Piano emergenza floristica (*Carpinus betulus* L.) ed è individuata siepe campestre tutelata.

L'area ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi della legge 1497/39, con DM 14.11.1968 (N.10), in ambito per la definizione di piano per settore inerente gli aspetti paesaggistici ed ambientali B1 colli asolani (N.8).

L'intero Comune è classificato Zona Sismica ai sensi della legge 64/74. S=9 II^ categoria ed è interessato da Ambito Naturalistico di Livello Regionale S.I.C. IT3240002.

Gli interventi edilizi sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza ai beni Architettonici secondo le modalità previste dalla L.R. 31.10.94 n.63.

Per quanto dedotto dalla documentazione reperita presso il catasto, le capacità edificatorie del lotto corrispondono a totali mc. 7.873 circa edificabili, salvo verifiche all'atto delle presentazioni delle pratiche in Comune da parte dell'Amministrazione Comunale, unitamente ai rilievi e

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Iscrizione - Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di apertura di Mutuo Fondiario del 17/12/2010 rep. 75283/25555, trascritta in data 21/12/2010 ai n. 45855 di Registro Generale e n. 10191 di Registro Particolare, a favore di HYPO TIROL BANK ITALIA S.P.A. con sede in Bolzano (Bz) - C.F.01371430214

2) Iscrizione - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 25/02/2011 rep. 768, trascritta in data 03/03/2011 ai n. 7426 di Registro Generale e n. 1588 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED]

3) Iscrizione - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 25/03/2011 rep. 312, trascritta in data 06/04/2011 ai n. 11749 di Registro Generale e n. 2476 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED]

4) Iscrizione - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 24/03/2011 rep. 126/2011, trascritta in data 14/04/2011 ai n. 12911 di Registro Generale e n. 2706 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED]

5) Iscrizione - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 21/04/2011 rep. 928/2011, trascritta in data 09/05//2011 ai n. 15973 di Registro Generale e n. 3331 di Registro Particolare, a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. con sede in Udine, P.I. 01452770306

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

xx atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa Dei

Creditori del Fallimento [REDACTED] trascrizione del 02/02/2011

- Reg. Generale n. 40768 – Reg. Particolare 26482.

Si allegano:

- Visure catastali
- Estratto mappa
- Documentazione fotografica
- Atto di provenienza
- Estratto PRG e Certificato di destinazione urbanistica
- Visure ipotecarie

Treviso, lì 16 Aprile 2012

IL PERITO

(geom. Giovanni Simeoni)

Ufficio Provinciale di TREVISO - Direttore: ING. GIUSEPPE SACCONI

PAR. VI art. 6



5-Dic-2011 12:10
 Prot. n. 1309409/2011
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri

Comune: MASER
 Foglio: 12

Particella: 731

E-2200

N=900

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento a carico di

R.F. N.192/2011

Giudice Delegato: dott. Antonello Fabbro

Curatore Fallimentare: dott. Fabio Marchetto

RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili e siti in

GIAVERA DEL MONTELLO

A seguito dell'incarico ricevuto dal dott. Fabio Marchetto, curatore del fallimento suindicato, di valutare i beni immobili della ditta Fallita _____, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, nato Treviso il 31/03/1965 con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti degli immobili siti in Comune di Giavera del Montello (Tv).

Ha quindi effettuato visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni, richiedendo le mappe catastali della zona.

Ha quindi effettuato accesso presso l'Ufficio del Territorio di Treviso – Sezione Catasto Fabbricati, al fine di reperire le planimetrie catastali delle unità censite.

Ha poi effettuato visure delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e visure delle

provenienze dei beni, al fine di identificarne esattamente la consistenza e la esatta descrizione censuaria dei beni.

Ha quindi effettuato accesso presso il Municipio di Giavera Del Montello (Tv) – Ufficio Tecnico Edilizia Privata al fine di verificare la legittimità urbanistica del fabbricato.

Ha infine assunto utili informazioni presso terzi.

Sulla base degli accertamenti svolti, lo scrivente espone le seguenti risultanze.

DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI

I beni oggetto di trascrizione di fallimento sono così individuati in Catasto:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (TV)

Catasto Fabbricati

Sez. B - Foglio 2

mappale 1556/ sub 40 – Via Europa – cat.A2 – cl.2 – vani 4,5 RCE 429,95

mappale 1556/ sub 50 – Via Europa – cat.C6 – cl.2 – mq 30 RCE 85,22

Il fabbricato insiste sull'area identificata al catasto terreni di detto comune – foglio 9, mapp. 1556 Ente Urbano di mq. 3645.

Beni Comuni:

Sono compresi nella vendita gli enti e gli spazi comuni in comunione come per legge ed in particolare:

- Per la quota di comproprietà pari a 42,654/1000

Mappale 1556/sub.2 Via Europa – P.S.1/T Bene Comune non Censibile (rampa e spazio manovra);

- Per la quota di comproprietà pari a 133,131/1000

Mappale 1556/sub.12 Via Europa – P.S1/T/1/2 Bene Comune non Censibile (vano scale ed ascensore);

- Per la quota di comproprietà pari a 25,098/1000

Mappale 1556/sub.1 Via Europa – P./T Bene Comune non Censibile (area scoperta di mq. 2179);

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta sopracitata per atto di compravendita notaio Paolo Talice di Treviso, rep. n. 57879 del 13.05.2004, trascritto presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Treviso in data 19/05/2004 ai n. 13625 di Reg. Particolare e n. 21172 di Reg. Generale.

CONFINI

L'appartamento di cui al mappale 1556/sub.40 confina con: prospetto su scoperto; abitazione sub.41; abitazione sub. 39; vano scale;

Il garage di cui al mappale 1556/sub.50 confina con: spazio di manovra; garage sub.51; garage sub.52; garage sub.49.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di appartamento al piano secondo con garage al piano interrato in essere sul condominio denominato "Conca" ubicato in Giavera Del Montello, frazione Cusignana, con accesso da Via Europa al civico n.11 – int. 8.

Il condominio si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Il condominio è munito di ascensore.

Al piano terra del condominio vi sono unità ad uso commerciale mentre ai piani superiori sono poste le unità abitative.

Nel piano interrato sono posizionati i magazzini ed i garage.

L'alloggio oggetto di stima è situato al piano secondo dell'edificio ed è così composto:

ingresso, cucina-soggiorno, due camere da letto, corridoio, bagno, antibagno e due terrazzi.

Le finiture dell'alloggio sono discrete e si possono così riassumere:

intonaci a civile, pavimenti della zona giorno e del bagno in ceramica, rivestimenti delle pareti del bagno in ceramica, pavimenti delle camere e corridoio notte in parchetti di legno, porte e finestre in legno, quest'ultime con vetrocamera ed oscuri in legno, davanzali in marmo, battiscopa in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori.

Il garage ha pavimento in cemento e basculante in metallo.

La superficie lorda dell'alloggio corrisponde a circa mq. 86, con ulteriori mq. 8,74 di terrazze.

La superficie lorda del garage corrisponde a circa mq. 33.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento è locato con contratto di locazione, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 30.07.2004 al n. 100292 serie .3

Il contratto ha durata di anni 1, tacitamente rinnovato negli anni.

Per informazioni assunte dal curatore della procedura, nei termini stabiliti

per legge è stata data la disdetta.

L'importo del canone annuo della locazione ammonta ad iniziali € 413,00 oltre ad aggiornamenti Istat.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

L'edificio in cui è sono inserite le unità immobiliari è stato edificato giusta:

- concessione edilizia in data 01 marzo 2002 n. 022/2002, prot. n. 8397, prat. n. 2001/182;
- permesso di costruire in data 07/08/2003 n. 90/2003;
- D.I.A. in data 11/08/2003 prot. n. 8153.

L'alloggio è munito di certificato di agibilità in data 17/12/2003 n. 47/2003.

Per quanto accertato dalla comparazione dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nei progetti licenziati dal Comune, si accerta:

xx in ordine all'unità abitativa:

la corrispondenza al progetto licenziato

xx in ordine all'unità ad uso garage:

la corrispondenza al progetto licenziato

SPESE CONDOMINIALI

Assunte utili informazioni presso l'Amministratore del condominio, nella persona del sig. [REDACTED]

[REDACTED], si rileva che le spese condominiali inerenti l'unità abitativa corrispondono a circa € 600 annui.

I millesimi corrispondono a 25,155.

L'Amministratore pro tempore del Condominio, su richiesta dello scrivente ha trasmesso regolamento di condominio con unite le tabelle millesimali.

Ha quindi trasmesso rendiconto 2011-2012 e preventivo 2012-2013.

Tale documenti si uniscono alla presente perizia.

Per quanto riferito dall'Amministratore le spese non pagate, riferite all'anno in corso ed al precedente, ammontano a circa € 1.500/1.800.

Per ogni ulteriore informazione in merito a questioni condominiali ci si dovrà rivolgere a detto Amministratore ed al Curatore.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerato quindi la distanza di questi dai principali servizi quali negozi, supermercati, banche, uffici postali ecc., alle principali arterie stradali ed autostradali, considerato il contratto di affitto in essere, il suo importo e la scadenza di questo, considerato altresì i valori di mercato di immobili consimili nella zona e quant'altro influente sul valore.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

alloggio mq. 86 x € 830,00		€	71.380,00
terrazze mq. 8,74 x € 260,00	arrot.	€	2.270,00
garage mq.33 x € 415,00		€	<u>13.695,00</u>
	Sommano	€	<u>87.345,00</u>

A detrarre per locazione in corso – minor valore - € 15.345,00

TOTALE	€ 72.000,00
--------	-------------

(diconsi Euro settantaduemila/00.)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 17/10/2011, con aggiornamento in data 03/10/2012, presso l'Agenzia del Territorio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, ad effettuare visure di verifica ed aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si sono accertate trascritte le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Iscrizione per atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo del 26/02/2011, trascritta in data 18/03/2011 al Registro Particolare n. 6119 – Registro Generale n. 9481, a favore di

2) Iscrizione – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 25/03/2011 rep. 312, trascritta in data 06/04/2011 ai n. 11749 di Registro Generale e n. 2476 di Registro Particolare, a favore di

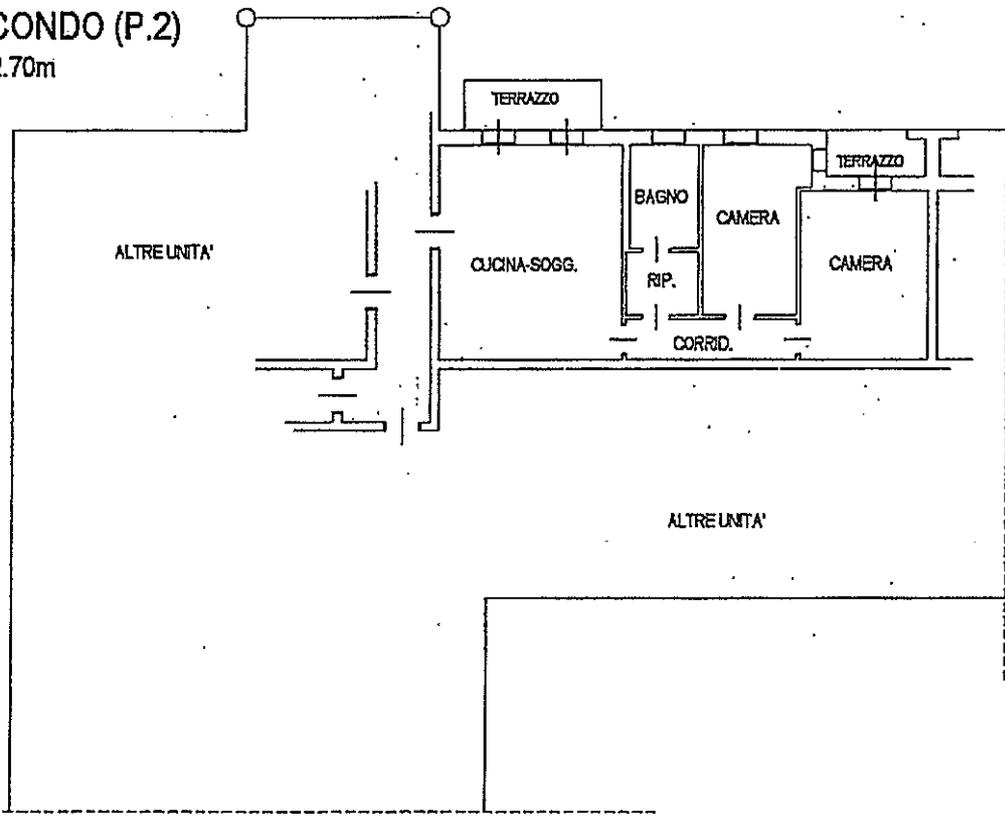
3) Iscrizione – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 24/03/2011 rep. 126/2011, trascritta in data 14/04/2011 ai n. 12911 di Registro Generale e n. 2706 di Registro Particolare, a favore di

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giavera Del Montello	
Via Europa _____	civ. _____
Identificativi Catastali: Sezione: B Foglio: 2 Particella: 1556 Subalterno: 40	Compilata da: Cavallin Maurizio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso _____ N. 1770

Alzata n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO (P.2)
H=2.70m



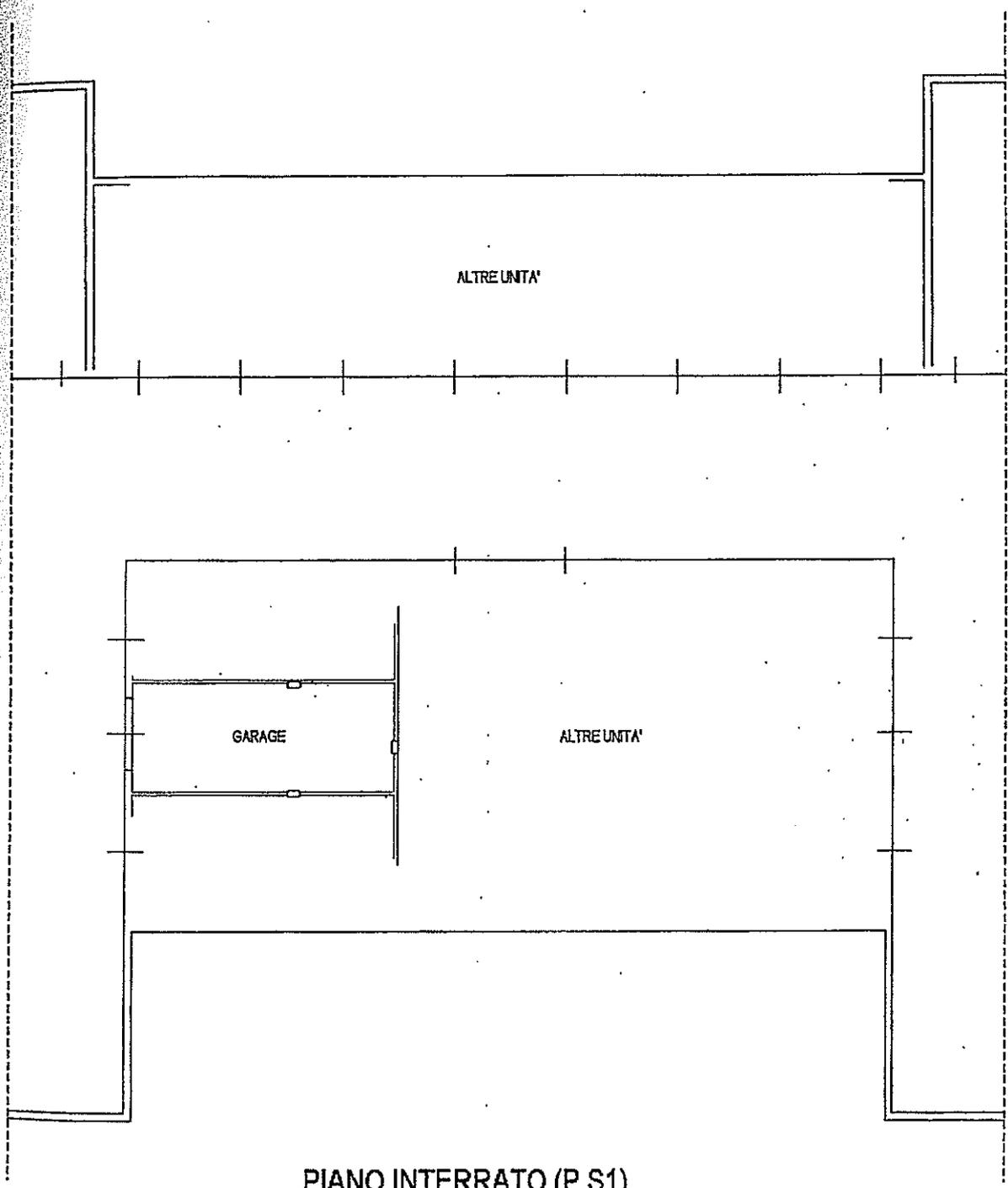
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giavera Del Montello
Via Europa _____ civ. _____

Identificativi Catastali:
Sezione: B
Foglio: 2
Particella: 1556
Subalterno: 50

Compilata da:
Cavallin Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso _____ N. 1770

Foglia n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO (P.S1)

H=2.60m

NORD



Ufficio Provinciale di Treviso - Direttore Ing. GIUSEPPE SAGGION



Particella: 1556

E=900

N=400

Comune: GIAVERA DEL MONTELLA
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 5-Dic-2013
 Prot. n. 121248/13