

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n. 198/2015



Perizia di stima

del compendio IMMOBILIARE

Giudice Delegato: dott. Gianluigi ZULIAN

Commissario: dott. Fabio MARCHETTO

Perito Estimatore: geom. Giorgio GRANELLO

Sommario

PREMESSA.....	5
LOTTO 1 - TREVISO	6
Identificazione catastale dei beni	6
Descrizione del compendio.....	7
Descrizione dei beni.....	8
Superficie commerciale	12
Provenienza dei beni.....	13
Dati urbanistici ed edilizi.....	13
Conformità edilizia.....	14
Conformità catastale.....	17
Occupazione dei beni.....	18
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	18
Valutazione	19
LOTTO 2 - 3 - 4.....	21
Descrizione del compendio.....	22
LOTTO 2 - CARBONERA.....	23
Identificazione catastale dei beni	23
Descrizione dei beni.....	24
Superficie commerciale	27
Provenienza dei beni.....	27
Dati urbanistici ed edilizi.....	27
Conformità edilizia.....	28
Conformità catastale.....	28
Stato di occupazione dei beni.....	28
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	29

Mobilio inventariato	30
Valutazione	31
LOTTO 3 - CARBONERA.....	32
Identificazione catastale dei beni	32
Descrizione dei beni.....	33
Superficie commerciale	35
Provenienza dei beni.....	35
Dati urbanistici ed edilizi.....	35
Conformità edilizia.....	36
Conformità catastale.....	36
Stato di occupazione dei beni.....	36
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	37
Mobilio inventariato	38
Valutazione	39
LOTTO 4 - CARBONERA.....	40
Identificazione catastale dei beni	40
Descrizione dei beni.....	41
Superficie commerciale	44
Provenienza dei beni.....	44
Dati urbanistici ed edilizi.....	44
Conformità edilizia.....	45
Conformità catastale.....	45
Stato di occupazione dei beni.....	45
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	46
Mobilio inventariato	47

Valutazione	48
LOTTO 5 - AURONZO DI CADORE.....	50
Identificazione catastale dei beni	50
Descrizione dei beni.....	51
Superficie commerciale	56
Provenienza dei beni.....	57
Dati urbanistici ed edilizi.....	58
Conformità edilizia.....	58
Conformità catastale.....	60
Occupazione dei beni.....	61
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	61
Valutazione	62
CONCLUSIONI.....	64
ALLEGATI	65

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giorgio Granello in qualità di perito estimatore riceveva dal dott. Fabio Marchetto, curatore del fallimento in frontespizio, l'incarico di redigere una valutazione del compendio immobiliare della ditta individuale [REDACTED] dichiarata fallita in data 19/10/2015.

Preso atto dei contenuti della documentazione e delle informazioni fornite, lo scrivente procedeva a depositare la Trascrizione del Fallimento presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari delle Province di Treviso e Belluno, ove sono collocati i beni immobiliari in proprietà; successivamente lo scrivente inviava ai comuni di Treviso, Carbonera ed Auronzo di Cadore le richieste di accesso agli atti, necessarie alla verifica della conformità edilizia dello stato di fatto. Venivano inoltre eseguire i primi accertamenti presso il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari, quest'ultimi allo scopo di verificare la presenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.

Lo scrivente programmava quindi i necessari sopralluoghi degli immobili al fine di verificarne consistenza e stato conservativo; tuttavia, dopo numerosi tentativi e solleciti sia al sig. [REDACTED] che agli inquilini degli immobili occupati da terzi in forza di contratti di locazione attivi, lo scrivente riusciva solo in data del 26/04/2016 ad eseguire un primo sopralluogo presso gli immobili siti in Treviso, durante il quale eseguiva il necessario rilievo metrico e fotografico. In data 04/08/2016 allo scrivente

veniva consentito l'accesso ad alcuni degli immobili siti in Carbonera, e nel corso di tale sopralluogo apprendeva la necessità di procedere anche all'inventario del mobilio in essi contenuti, di proprietà della ditta fallita ed oggetto di locazione; in data del 15/09/2016 si poteva procedere al sopralluogo e rilievo dell'immobile sito in Auronzo di Cadore, ed infine il 22/11/2016 veniva consentito l'accesso al terzo appartamento sito in Carbonera.

Alla luce quindi di quanto visionato, dalla documentazione rinvenuta e da quanto assunto nelle ricerche eseguite, lo scrivente è in grado di redigere la seguente relazione peritale, che al fine di facilitare l'individuazione e comprensione dei beni oggetto di stima verrà suddivisa nei seguenti lotti:

- *Lotto 1 - Treviso → unità residenziale su complesso plurifamiliare*
- *Lotto 2 - Carbonera (TV) → appartamento e garage su condominio*
- *Lotto 3 - Carbonera (TV) → appartamento e garage su condominio*
- *Lotto 4 - Carbonera (TV) → appartamento e garage su condominio*
- *Lotto 5 - Auronzo di Cadore (BL) → appartamento e garage su condominio*

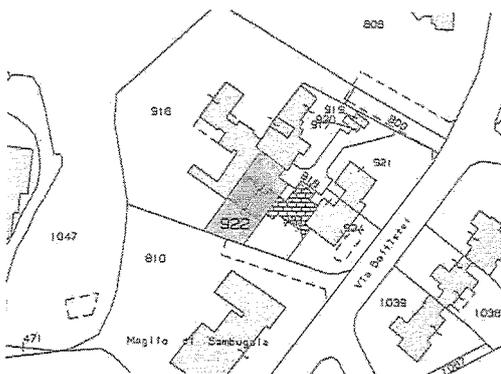
LOTTO 1 - TREVISO

Identificazione catastale dei beni

I beni del presente lotto sono identificati al ***Catasto Fabbricati*** del ***Comune di Treviso*** alla ***Sezione C, Foglio 8***, ai seguenti:

1) **mn. 922 sub. 1** - area urbana - 238 mq - Via Agostino Battistel n. 58

- 2) **mn. 922 sub. 2** - cat. A/2 cl. 5 - 5 vani - superficie catastale 78 mq (78 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 658,48 - Via Agostino Battistel n. 58 piano T
- 3) **mn. 912 sub. 3** - cat. C/6 cl. 7 - 12 mq - superficie catastale 18 mq - Rendita € 68,17 - Via Agostino Battistel n. 58 piano S1



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte: GoogleMaps]

Dalle visure catastali i suddetti beni risultano intestati come segue:

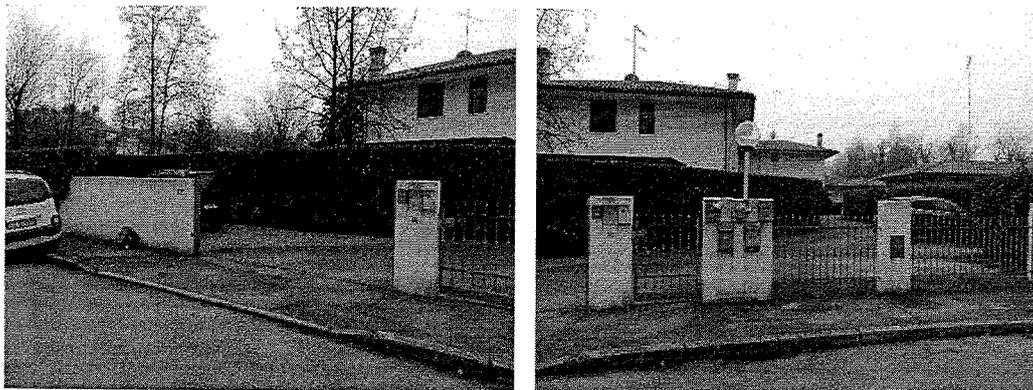
■ [REDACTED]

Il mappale n. 922 confina a nord e ad ovest con il mn. 916 (residenziale) e con il mn. 918 (area di accesso e manovra, carrabile e pedonale, di uso comune), ad est con il mn. 923 (residenziale) e a sud con il mn. 810 (stradine privata di fabbricato residenziale).

Descrizione del compendio

Trattasi di una unità residenziale situata nella prima periferia del comune di Treviso, località Selvana, e precisamente in Via Agostino Battistel al civico n. 58; l'unità è collocata all'interno di un complesso plurifamiliare (6

unità) di singolare conformazione, costituito da vari corpi di fabbrica connessi e sviluppati su un piano interrato e su 1 o 2 piani fuori terra, che si articolano attorno ad alcune aree di uso comune su cui sono posti gli accessi carraio e pedonale, nonché alcune aree utilizzate come posti auto.



Accesso comune

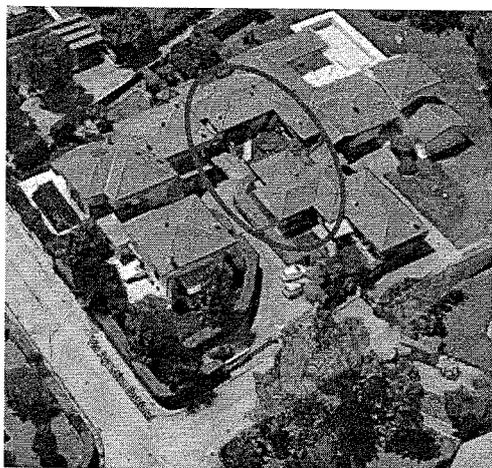


Aree comuni utilizzate come zone di sosta veicoli

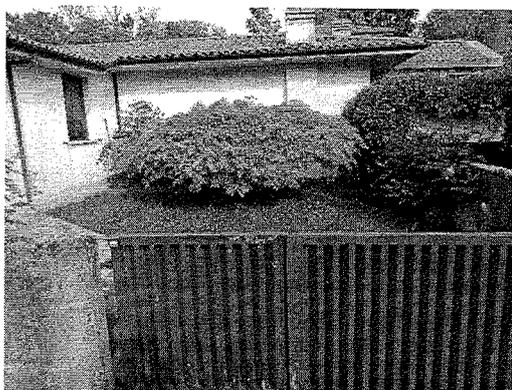
Descrizione dei beni

L'appartamento oggetto di stima si sviluppa al piano terra di una porzione "centrale" di fabbricato, e si compone di un ingresso e disimpegno (circa 6,72 mq utili), un soggiorno con angolo cottura (ca. 28,61 mq netti), un

bagno (ca. 4,48 mq netti), due camere (rispettivamente di 14,60 e 9,10 mq netti) ed un locale cieco uso lavanderia (ca. 3,57 mq utili) con doccia.



L'unità è provvista di scoperto pertinenziale (sub. 1 di complessivi 238 mq catastali) che sul fronte principale risulta delimitato da recinzioni costituite da muretti in c.a. e da due cancelli metallici (pedonale e carroia), mentre sul retro, accessibile unicamente dal soggiorno/cottura dell'unità, risulta confinato da reti a maglie metalliche sui fianchi (confine con lo scoperto delle limitrofe proprietà) e da un muro in c.a. sul versante sud.

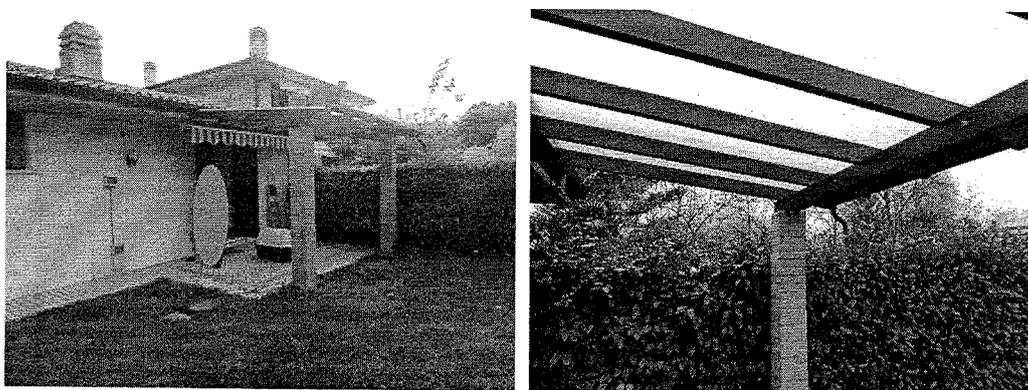


Scoperto esclusivo anteriore



Scoperto esclusivo posteriore

Sul giardino posteriore, in corrispondenza della porta-finestra del soggiorno, si rileva una pompeiana agganciata sul cordolo di copertura del fabbricato e sorretta da due pilastri rivestiti in mattoni, che presenta travatura in legno con sovrastante lastre in plexiglass, per una superficie coperta di 13,53 mq ed altezza netta variabile da minimi 185 cm a massimi 230 cm.



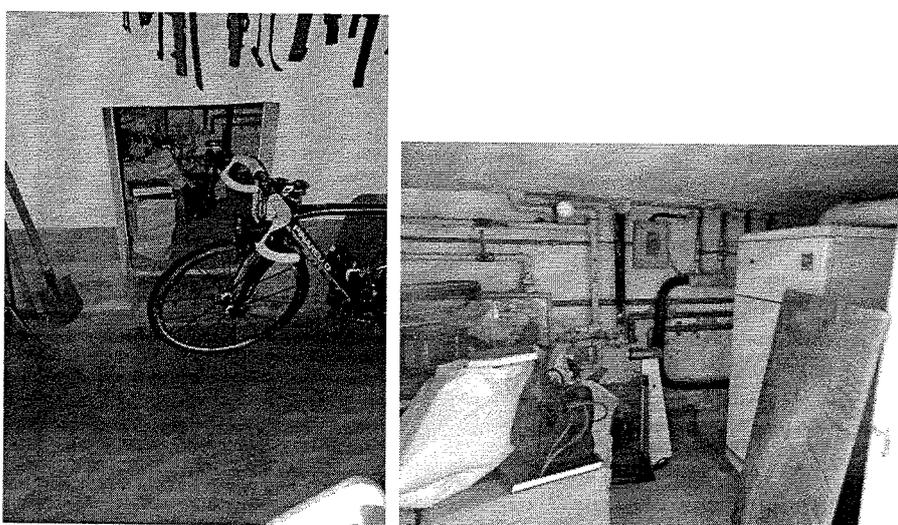
Pompeiana

Al piano interrato, solo parzialmente al di sotto dell'appartamento, l'unità si completa con un garage che presenta un'altezza utile di 217 cm nella prima porzione del locale, per una superficie di ca. 10,39 mq, mentre nella

porzione finale l'altezza scende a 98 cm; il garage è accessibile tramite una rampa che dallo spazio esterno comune conduce a questo subalterno ed al garage limitrofo, di pertinenza di altra unità; si segnala infine che nella parete ovest del locale è presente un foro che collega il garage ad un piccolo vano (ca. 3,51 mq ad altezza pari a 110 cm) che funge da Centrale Termica, che risulta realizzato al di sotto dell'angolo cottura dell'appartamento in oggetto.

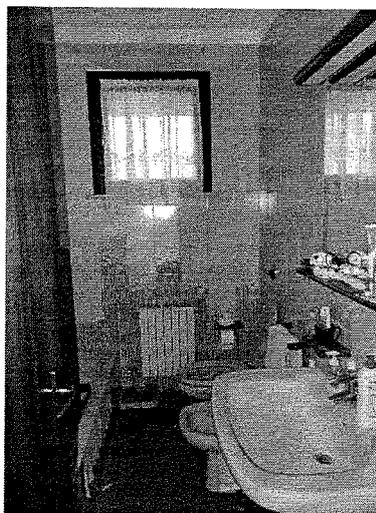


Rampa d'accesso e interno garage



Centrale Termica: accesso e vista dell'interno

Finiture e dotazioni: le caratteristiche interne dell'unità rispecchiano lo stile degli anni '80, con piastrelle come rivestimenti dei pavimenti in tutti i locali ad eccezione delle camere, dove si rinviene un parquet in legno; serramenti e balconi in legno caratterizzano tutte le forometrie presenti. L'unità è provvista di impianto d'allarme e di riscaldamento autonomo, con caldaia posta nella Centrale Termica dell'interrato e radiatori nei vari locali; all'esterno i marciapiedi e lo spazio al di sotto della pompeiana risultano pavimentati.



Superficie commerciale

Nel complesso il Lotto 1 presenta una superficie commerciale pari a **102,52**

mq determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda abitazione	82,25	1,00	82,25
Superficie scoperto esclusivo (catastale 238 mq)	25,00		
... fino a 25 mq	213,00	0,15	3,75

... oltre 25 mq		0,05	10,65
Superficie lorda box auto (h=217 cm)	11,73	0,50	5,87
Sup. lorda box auto (h=98 cm) e C.T. (h=110 cm)	8,53	-	-
			102,52

Provenienza dei beni

I beni del presente lotto sono pervenuti al sig. [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto avanti il notaio Arrigo Manavello di Treviso del 14/12/1983 Rep. n. 31519 trascritto a Treviso il 05/01/1984 al Reg. part. 341 Reg. Gen. 414. In tale atto si precisa che l'immobile e le relative pertinenze vengono acquistate con le servitù attive e passive, in particolare quelle costituite con atto del notaio dr. Arrigo Manavello del 31/08/1982 Rep. 28606 riferite alla *"posa di tubazioni e cavi di qualsiasi natura inerenti agli impianti delle abitazioni componenti il Residence, a carico e a favore di ciascun lotto, impianti che vengono dati per conosciuti. Viene inoltre costituita ogni servitù riguardo distanze legale dei muri, degli sporti, delle luci, finestre e vedute il tutto così come in fatto esistente"*.

Dati urbanistici ed edilizi

Sulla base della documentazione reperita con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviso, il fabbricato oggetto di perizia risulta edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione edilizia spec. n. 43/25-80** del 06/02/1981 per nuova costruzione fabbricato residenziale;

- **Autorizzazione spec. n. 13/28-81** del 25/11/1981 per realizzazione di nuova recinzione;
- **Concessione edilizia spec. n. 17/5-82** del 16/03/1982 per costruzione campo da tennis e piscina; si precisa tuttavia che tali costruzioni, inizialmente realizzate sul mappale unico che comprendeva tutte le Unità del complesso residenziale, risultano oggi pertinenti ad altra unità abitativa;
- **Concessione edilizia spec. n. 28/6-82** del 23/03/1982 per variante in corso d'opera.
- **Abitabilità prot. 159/83** del 1/10/1983.

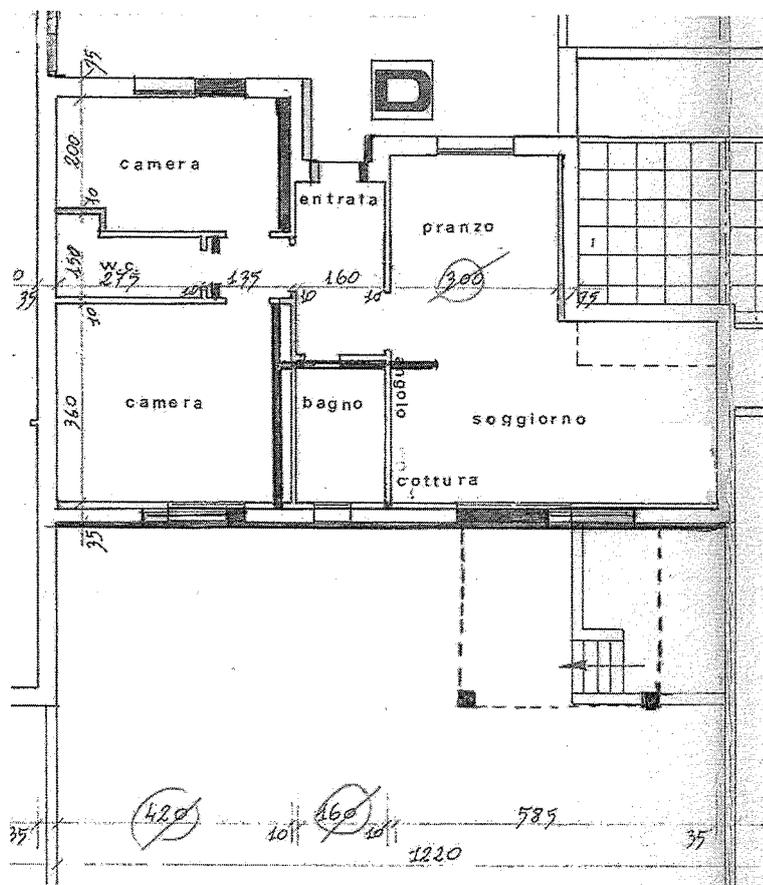
Conformità edilizia

Il confronto dello stato rilevato con gli elaborati grafici autorizzativi (Concessione Edilizia spec. n. 28/6-82 del 23/03/1982) ha permesso allo scrivente di rilevare alcune difformità, che di seguito si elencano.

- APPARTAMENTO - diversa distribuzione degli spazi interni: si rileva una diversa posizione della parete condivisa tra *Bagno* e *Camera 1*, con il conseguente aumento della superficie del primo locale e riduzione di quella del secondo; il locale WC risulta invece destinato a *Lavanderia* e presenta unicamente un box doccia; è stata rilevata una diversa posizione e/o dimensione delle forometrie esterne. Si precisa tuttavia che le difformità rilevate risultano assenti in quanto rispondono alle

norme vigenti in termini di superficie minima dei locali e di superficie minima aero-illuminante.

Come evidenziato nello schema gialli/rossi, sono state rilevate alcune differenze nelle dimensioni esterne della porzione di fabbricato, che comportano una riduzione nella superficie netta della *Camera 2* (tuttavia entro i limiti stabiliti dalle norme in termini di superfici minime dei locali); nella Camera 1, invece, si rileva una maggiore dimensione del lato ovest, che sembrerebbe suggerire un lieve slittamento nella posizione della muratura perimetrale sud (verso il giardino sul retro).



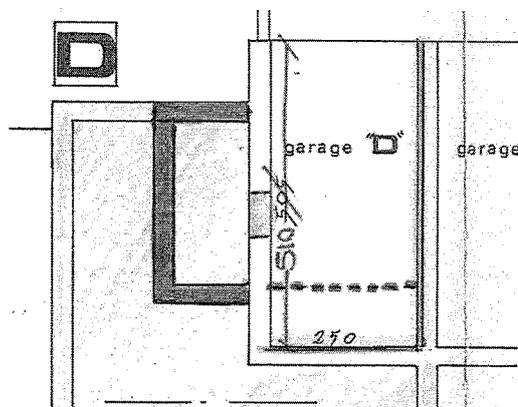
Schema gialli/rossi PIANO TERRA

Si ritiene tuttavia che, contrariamente alle difformità interne riscontrate, che possono essere ricondotte ad interventi realizzati dalla proprietà successivamente al rilascio dell'abitabilità, gli "spostamenti" delle murature perimetrali rispetto a quanto rappresentato nella tavole autorizzative possano difficilmente essere addebitate ad interventi postumi, ma siano presumibilmente riconducibili a piccole variazioni apportate in fase di costruzione del complesso edilizio, non segnalate o erroneamente riportate nelle tavole grafiche prodotte. Si segnala peraltro che le tavole grafiche allegate alle partiche edilizie autorizzate **non** riportano tutte le quote invero rilevate.

Si segnala inoltre che la **STRUTTURA COPERTA** (pompeiana) rilevata nel giardino posteriore dell'unità non risulta autorizzata ed inoltre, essendo stata installata ad una distanza dal confine con il mn. 923 inferiore a 1,50 metri stabiliti da Codice Civile, essa **deve essere necessariamente rimossa, spostata o ridotta in dimensione** salvo autorizzazione del confinante alla deroga dalla distanza dai confini; si precisa infine che il manufatto, se coperto (come attualmente si trova), necessita di opportuna autorizzazione edilizia.

- **GARAGE**: differenze nelle dimensioni del locale (259x510 cm contro i 250x505 cm autorizzati) ma, soprattutto, nell'altezza netta interna che risulta pari a 217 cm (contro i 220 cm autorizzati) solo nella prima porzione di garage (406 cm dal basculante) per poi ridursi a 98 cm negli

ultimi 104 cm; inoltre è presente il locale Centrale Termica, non presente negli elaborati autorizzativi;



Schema gialli/rossi PIANO INTERRATO

Alla luce quindi di tutto ciò si ritiene che le difformità riscontrate e sopra elencate possano considerarsi assentibili e regolarizzabili previa presentazione di opportuna pratica edilizia di sanatoria e la corresponsione della relativa sanzioni amministrative, per un costo che forfettariamente si stima in **€ 2.000,00** (esclusi oneri) quale competenza professionale del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, e di **€ 1.000,00** di sanzione amministrativa (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente).

Conformità catastale

Le planimetrie catastali, aggiornate al 25/10/1983, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto rilevato, ad eccezione della centrale termica rilevata al piano interrato che non risulta rappresentata.

In considerazione di ciò si renderà quindi necessario redigere una nuova planimetria catastale a sostituzione della precedente, previa presentazione di una pratica *DOCFA - Variazione delle planimetrie catastali* ad un costo che si stima in € 50,00 quale tributo catastale (salvo diversa disposizione dell'ente preposto) oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della pratica catastale, che si ritiene quantificabile in € 800,00 (ottocento/00 euro, oneri esclusi).

Occupazione dei beni

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] e dalla sua 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 del presente lotto:

- **ISCRIZIONE RP 1010/RG 5614 del 17/02/2009**: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario da atto del notaio Umberto Cosmo Rep. 27792/11833 del 16/02/2009 per la somma totale di € 560.000,00 a favore di BANCA SELLA NORDEST BOVIO CALDERARI SPA;
- **ISCRIZIONE RP 1482/RG 9933 del 16/04/2014**: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Rep. n.

- 4091/13 del 20/11/2013 per l'importo totale di € 15.000,00 a favore di
BANCA DI TREVISO SPA;
- **ISCRIZIONE RP 1533/RG 10091 del 15/04/2015**: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Rep. n. 1526/2015 del 13/04/2015 per l'importo totale di € 40.000,00 a favore di *BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.*;
 - **TRASCRIZIONE RP 5758/RG 8382 del 21/03/2016**: sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso Rep. n. 198/2015 del 19/10/2015.

Valutazione

Nel valutare il presente lotto lo scrivente ha considerato 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 dell'unità; l'immobile oggetto di stima si caratterizza per una conformazione ed una distribuzione degli spazi tipici dell'architettura degli anni '80, rilevabile peraltro anche nella morfologia dell'intero comparto "condominiale", caratterizzato da diverse unità distribuite su edifici autonomi ma legati tra di loro e sviluppati attorno a minimi spazi comuni. Sebbene non siano stati evidenziati segni particolari di degrado, l'immobile non spicca per qualità delle finiture né per lo stato conservativo; inoltre le limitate dimensioni del garage, di fatto

difficilmente utilizzabile per il ricovero di automezzi, non favorisce l'appetibilità del bene, considerando peraltro che non sono presenti posti auto scoperti di pertinenza e non all'interno dell'area di uso comune (benché vi siano alcune aree utilizzate da tutti i proprietari per la sosta dei veicoli) né all'esterno.

E' stato quindi valutato il contesto in cui l'immobile è inserito, cioè un ambito residenziale caratterizzato da edifici di modesta densità, con edifici mono/bifamiliari piuttosto che piccoli condomini, il tutto situato in località Selvana, di fatto la prima periferia orientale della città di Treviso.

Considerate quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha valutato gli andamenti del mercato delle compravendite immobiliari della città, al fine di verificare la capacità dello stesso di accogliere l'immobile oggetto della presente stima. Tuttavia risulta necessario considerare che i beni del presente lotto verranno posti in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, dovrà cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, e questo al fine di garantire la massa dei creditori. Tale condizione deve pertanto essere considerata e deve portare alla determinazione non tanto del più congruo *valore di mercato* del bene, così come potrebbe essere inserito nell'ambito di una vendita nel libero mercato, ma piuttosto del più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita competitiva (asta).

Pertanto:

Valore di realizzo = 102,52 x € 900,00/mq = € 92.263,50

a cui detrarre i *costi per la regolarizzazione* edilizia e catastale, già forfettariamente indicati in precedenza ed approssimabili a circa € 4.700,00 (competenze, oneri, sanzioni amministrative e tributi catastali).

Alla luce quindi di tutto ciò lo scrivente ritiene che il più congruo *valore di realizzo del Lotto 1* possa essere approssimato in € 87.500,00 (*ottantasettemilacinquecento/00 euro*).

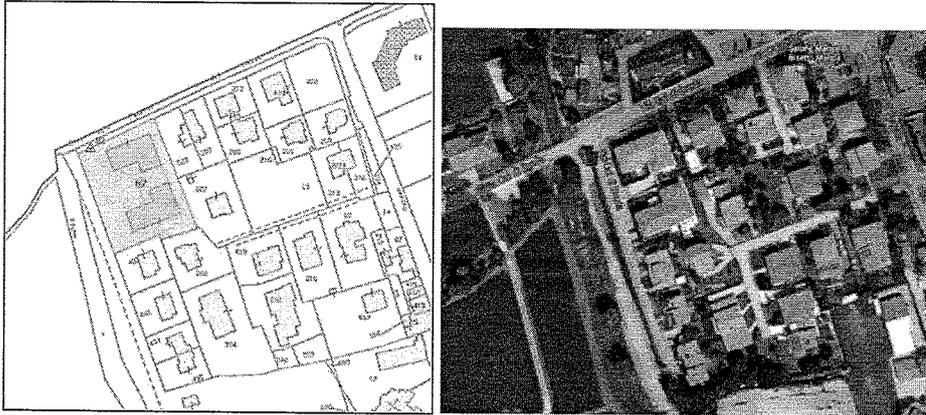
-O-O-O-

LOTTO 2 - 3 - 4



I beni ricompresi nei seguenti Lotti n. 2, 3 e 4 fanno tutti parte del medesimo complesso edilizio, identificato al ***Catasto Fabbricati*** del ***Comune di Carbonera*** alla ***Sezione B, Foglio 2***, alla particella n. 87.

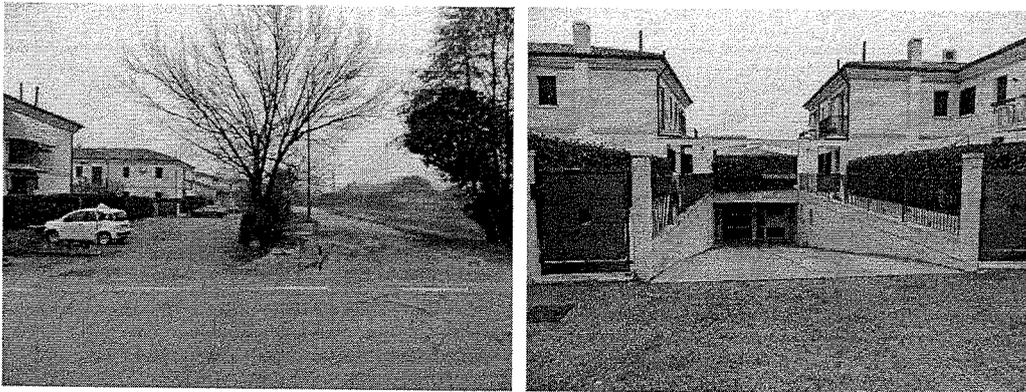
Il mappale n. 87 confina a nord con la viabilità pubblica (Via Cal di Breda), ad est con i mn. 523 e 202 (residenziale), a sud con i mn. 268 e 402 (residenziali) ed infine ad ovest con l'area privata di accesso al mn. 10 (industriale).



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]

Descrizione del compendio

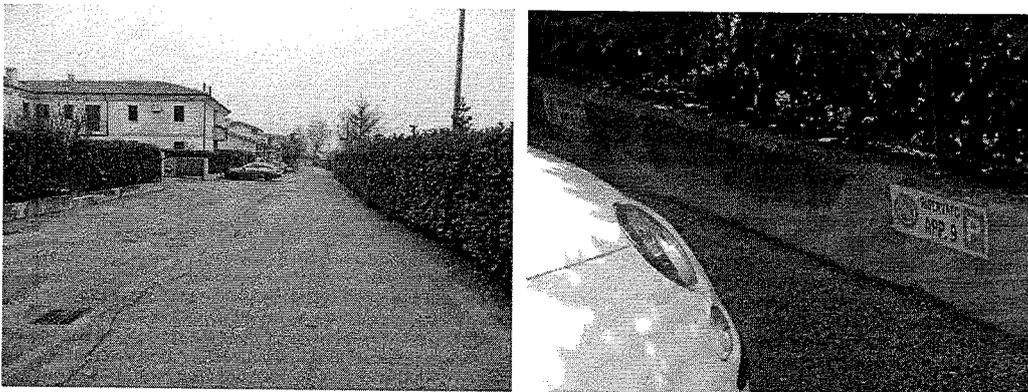
I Lotti n. 2, 3 e 4, ciascuno costituito da un appartamento e da un garage, fanno parte di un complesso denominato *Residence Magnolia* situato in località Pezzan di Carbonera in Via Cal di Breda ai civici n. 27 e 29, che si compone di complessivi 18 alloggi disposti su due fabbricati a forma di "L", sviluppati ciascuno su 3 piani fuori terra ed aventi accesso carraio comune che conduce all'autorimessa, anch'essa comune, al piano interrato.



Accesso al mn. 87 e limitrofo mn.10 - Rampa d'accesso all'autorimessa comune

Gli appartamenti oggetto di stima sono tutti collocati al civico n. 27.

Sul fronte principale (ovest) del complesso è presente un ampio scoperto comune, interessato dall'area di accesso pedonale e carraio (verso la rampa del piano interrato); inoltre su questa area sono presenti e materializzati, tramite segnaletica orizzontale, dei posti macchina ad uso esclusivo e perpetuo delle varie unità immobiliari, come richiamato nell'atto di provenienza dei beni (vd. Atto di divisione avanti il notaio Antonio Ulrico Caruso rep. 150377/6332 del 19/12/2005) e dai cartelli che in loco indicano il divieto di sosta e l'assegnazione del posto allo specifico appartamento.



LOTTO 2 - CARBONERA

Identificazione catastale dei beni

I beni del presente lotto sono identificati al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Carbonera** alla **Sezione B, Foglio 2**, ai seguenti:

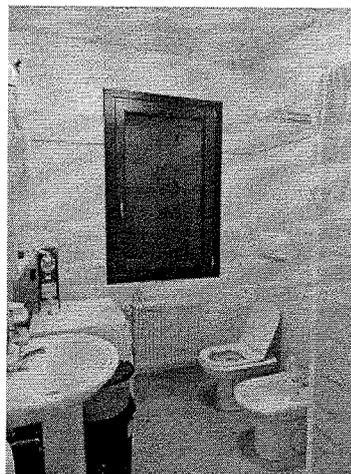
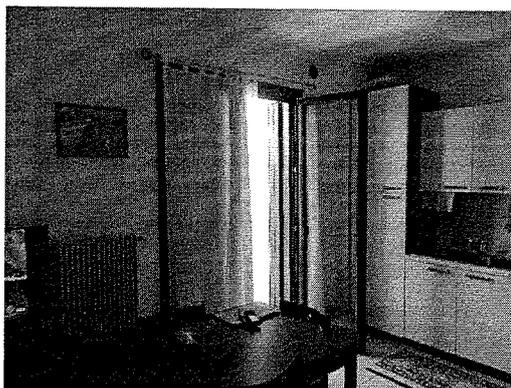
- 4) mn. **87 sub. 25** - cat. A/2 cl. 2 - 3 vani - superficie catastale 51 mq (48 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 286,63 - Via Cal di Breda piano 1
- 5) mn. **87 sub. 33** - cat. C/6 cl. 2 - 14 mq - superficie catastale 17 mq - Rendita € 26,03 - Via Cal di Breda piano S1

Dalle visure catastali i suddetti beni risultano intestati come segue:

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

Descrizione dei beni

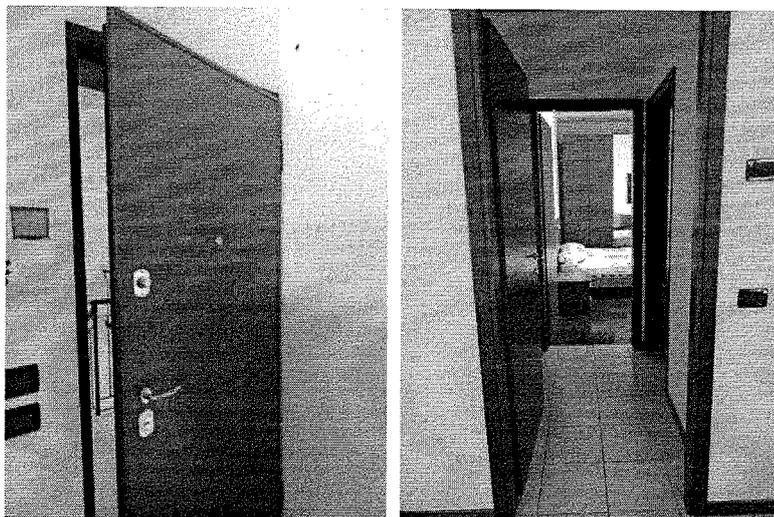
Appartamento collocato al piano primo del fabbricato identificato dal civico n. 27, e si compone di soggiorno con angolo cottura (circa 19,09 mq utili) con terrazza (ca. 6 mq), disimpegno (ca. 1,80 mq) che conduce ad un bagno (ca. 4,14 mq) e ad una camera (ca. 14,20 mq) con terrazzino (ca. 2,47).



Vista dell'angolo cottura e del bagno

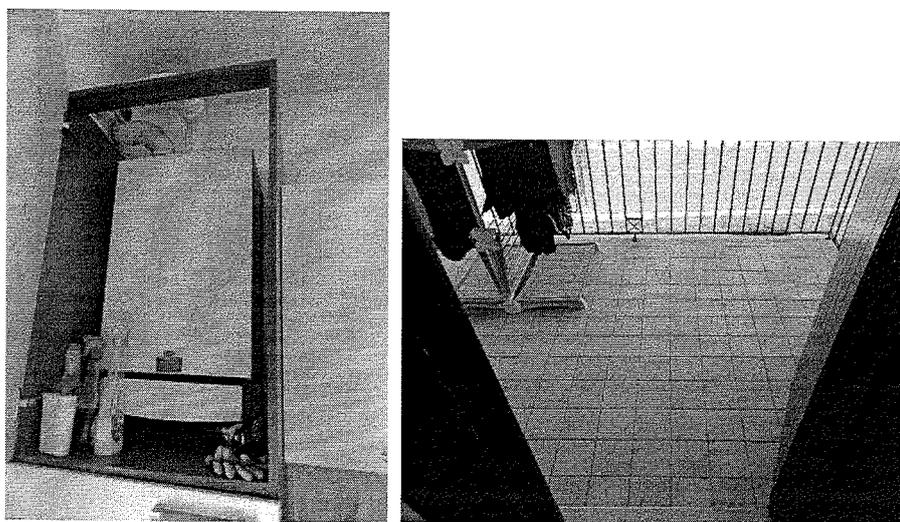
Finiture e dotazioni: l'appartamento è provvisto di porta blindata, pavimentazioni in piastrelle ceramiche nel soggiorno/cottura, nel disimpegno e nel bagno, ed in legno nella camera (con posa del parquet a tolda di nave).

Le terrazze sono entrambe pavimentate e presentano parapetto in ferro; porte interne tamburate, finestre in legno con vetrocamera e oscuri in legno completano le finiture dell'unità.



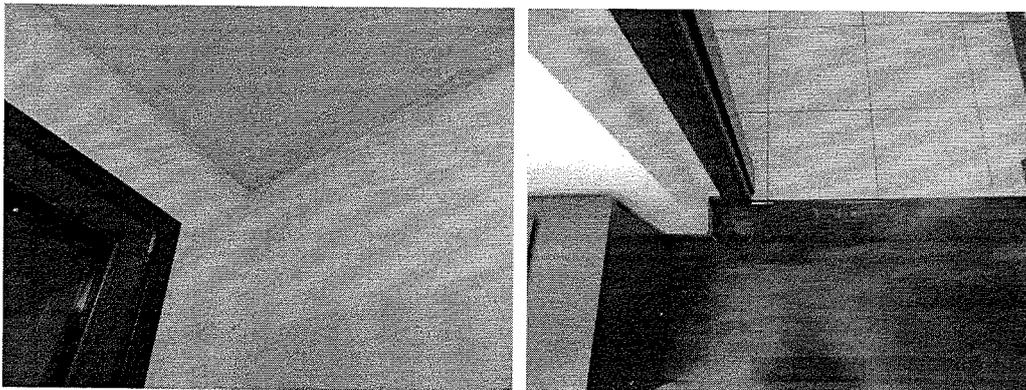
Portoncino blindato e corridoio

L'unità è dotata di riscaldamento autonomo, con caldaia interna BAXI e caloriferi lamellari sui vari locali.



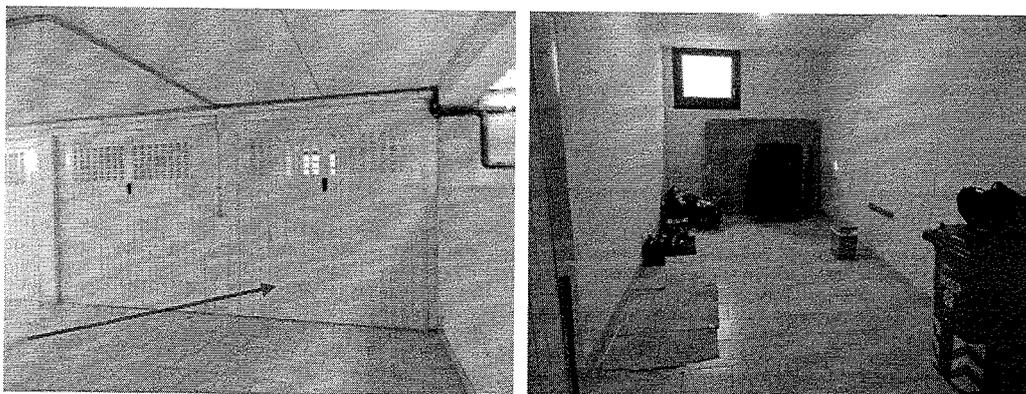
Caldaia e particolare terrazzo

Si segnala infine la presenza di segni di muffa nel soffitto del bagno, in corrispondenza della parete esterna comune con il Terrazzo 1; inoltre il pavimento in legno della camera risulta danneggiato in prossimità della porta d'accesso al locale.



Umidità sul soffitto Bagno e degrado parquet Camera

Il Lotto 2 si completa, al piano interrato, con un garage esclusivo (sub. 33) di ca. 14,9 mq netti, provvisto di basculante metallico, bocca di lupo con serramento apribile, rivestito del pavimento in piastrelle, pareti in blocchi di cemento a vista da un lato (verso sub. 34), in cemento grezzo dall'altro (contro terra).



Si ricorda infine che l'appartamento gode dell'uso esclusivo e perpetuo di un posto macchina ricavato nell'area scoperta comune identificata dal sub. 68.

Superficie commerciale

Nel complesso il presente lotto presenta una superficie commerciale pari a **59,38 mq** determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda abitazione	49,43	1	49,43
Superficie terrazzi	8,99	0,35	3,15
Superficie lorda box auto (sub. 33) su autorimessa collettiva	15,12	0,45	6,80
			59,38

Provenienza dei beni

I beni del presente lotto sono pervenuti al sig. [REDACTED] in forza di atto di divisione avanti il notaio Antonio Ulrico Caruso di Treviso Rep. n. 150377/6332 del 19/12/2005.

Dati urbanistici ed edilizi

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Carbonera sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di costruire n. 72/2004** del 17/06/2004 per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria per la costruzione di due fabbricati residenziali plurifamiliari;

- **Concessione edilizia n. 104/2012** del 20/11/2002 per costruzione di 2 fabbricati residenziali plurifamiliari per complessivi 18 alloggi con demolizione fabbricati esistenti
- **Permesso di costruire n. 45/2004** del 24/04/2004 per variante alla Conc. Ed. n. 104/2002
- **D.I.A. n. 222/2004** prot. 10332 del 08/06/2004 per variante alla Conc. Ed. n. 104 del 20/11/2002 per modifiche interne già eseguite;
- **Certificato di Agibilità n. 51/2004** del 24/09/2004

Conformità edilizia

Il confronto dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzativi (D.I.A. n. 222/2004) ha permesso di evidenziare lievi differenze riconducibili tuttavia alla tolleranza di misura prevista dalla norma. Si ritiene pertanto che sotto l'aspetto urbanistico-edilizio lo stato di fatto possa ritenersi conforme a quanto autorizzato.

Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto rispecchia quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Stato di occupazione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato gli immobili sono risultati occupati da

terzi in forza di un contratto di locazione stipulato in data 01/01/2014 e registrato a Treviso al n. 5892-serie 3T in data 06/10/2014.

Tale contratto, avente decorrenza dal 01/01/2014 al 31/12/2018, prevede la cessione dell'appartamento arredato e del garage per un canone annuo concordato in € 4.560,00.

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 del presente lotto:

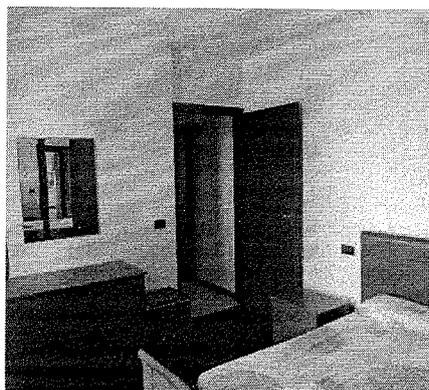
- **ISCRIZIONE RP 7141/RG 34246 del 11/10/2011:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario da atto del notaio Gianluca Forte Rep. 198627/14807 del 07/10/2011 per la somma totale di € 246.000,00 a favore di UNIPOL BANCA SPA;
- **ISCRIZIONE RP 1482/RG 9933 del 16/04/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Rep. n. 4091/13 del 20/11/2013 per l'importo totale di € 15.000,00 a favore di *BANCA DI TREVISO SPA*;
- **ISCRIZIONE RP 1533/RG 10091 del 15/04/2015:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Rep. n. 1526/2015 del 13/04/2015 per l'importo totale di € 40.000,00 a favore di *BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.*;

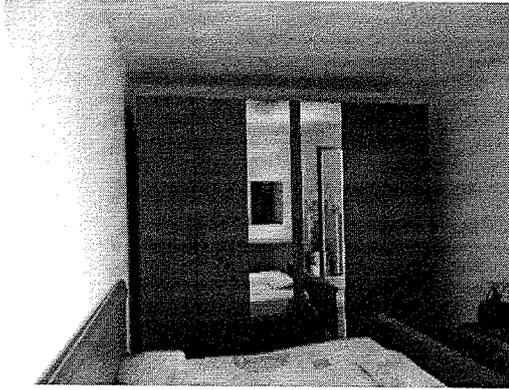
- **TRASCRIZIONE RP 5758/RG 8382 del 21/03/2016:** sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso Rep. n. 198/2015 del 19/10/2015.

Mobilio inventariato

Nel corso del sopralluogo svolto sono stati rilevati i seguenti beni mobili di proprietà del sig. [REDACTED] il cui uso è concesso ai locatari in forza del contratto di affitto sopra richiamato:

- CUCINA componibile (6 moduli) + FORNO + PIANO COTTURA + FRIGORIFERO;
- n. 1 TAVOLO RETTANGOLARE + n. 4 SEDIE
- n. 1 DIVANO
- MOBILE PORTA TV
- n. 1 SPECCHIERA BAGNO
- CAMERA DA LETTO: LETTO MATRIMONIALE con MATERASSO (stoccato in garage) + n. 2 COMODINI + n. 1 COMO' 3 cassetti + SPECCHIO + ARMADIO a 6 ante





Trattasi di mobilio in discreto stato conservativo ma di scarso valore economico, derivanti da produzione in serie.

Valutazione

Per valutare il presente lotto lo scrivente ha analizzato le caratteristiche intrinseche (consistenza, stato conservativo, distribuzione degli spazi, grado e stato delle finiture) dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze esclusive, nonché il contesto in cui è inserito.

In particolare l'alloggio si inserisce in un contesto plurifamiliare di recente costruzione, situato in un comune limitrofo alla città trevigiana ma scarsamente collegato con il capoluogo. Le finiture dell'unità sono moderne e di media qualità, e lo stato conservativo dell'immobile e più in generale del complesso edilizio può definirsi discreto, sebbene il parquet della camera sia risultato danneggiato in diversi punti e siano stati rilevati segni di muffa all'interno del bagno (presumibilmente attribuibile ad una non adeguata aerazione dei locali).

Considerate quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

dell'immobile, lo scrivente ha valutato gli andamenti del mercato delle compravendite immobiliari della zona, al fine di verificare la capacità dello stesso di accogliere l'immobile oggetto della presente stima.

Tuttavia risulta necessario considerare che i beni del presente lotto verranno posti in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, dovrà cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, e questo al fine di garantire la massa dei creditori.

Tale condizione deve pertanto essere considerata e deve portare alla determinazione non tanto del più congruo *valore di mercato* del bene, così come potrebbe essere inserito nell'ambito di una vendita nel libero mercato, ma piuttosto del più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita competitiva (asta).

Pertanto:

$$\text{Valore di realizzo} = 59,38 \times \text{€ } 930,00/\text{mq} = \text{€ } 55.223,87$$

a cui aggiungere il valore del mobilio che si stima in complessivi € 430,00, portando così il valore del **lotto 2** in € 55.653,87 approssimabili a € **55.600,00** (cinquantacinquemilaseicento/00 euro).

-O-O-O-

LOTTO 3 - CARBONERA

Identificazione catastale dei beni

Catasto Fabbricati – Comune di Carbonera – Sez. B – Foglio 2:

6) **mn. 87 sub. 26**, cat. A/2 cl. 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 51

mq, rendita € 286,63

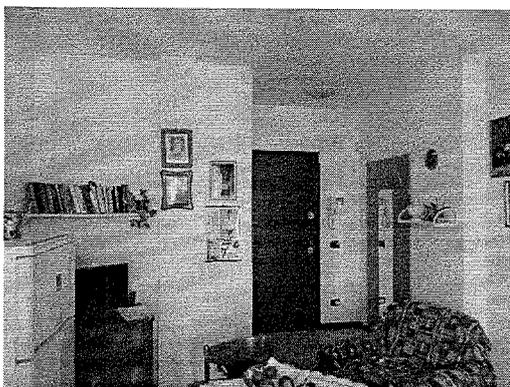
- 7) **mn. 87 sub. 34**, cat. C/6 cl. 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 24,17

Dalle visure catastali i suddetti beni risultano intestati come segue:

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

Descrizione dei beni

L'appartamento in oggetto (sub. 26) è collocato al piano primo del fabbricato identificato dal civico n. 27 e si compone di soggiorno con angolo cottura (circa 18,57 mq utili) con terrazza (ca. 5,58 mq), disimpegno (ca. 1,86 mq) che conduce ad un bagno (ca. 6,00 mq) e ad una camera (ca. 14,63 mq) con terrazzino (ca. 2,52).



Particolare Ingresso e corridoio

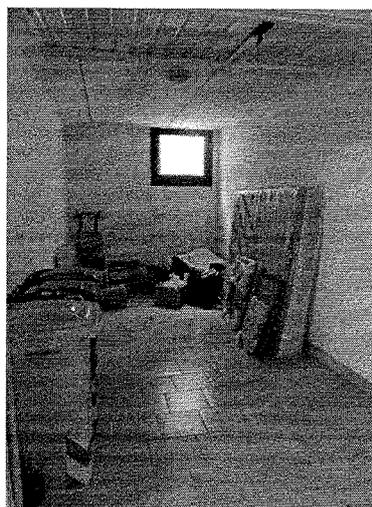
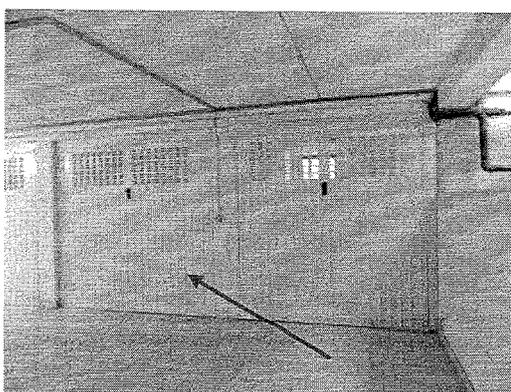
Finiture e dotazioni: l'appartamento è provvisto di porta blindata, pavimentazioni in piastrelle ceramiche nel soggiorno/cottura, nel disimpegno e nel bagno, ed in legno nella camera (con posa del parquet a

tolda di nave); le terrazze sono entrambe pavimentate e presentano parapetto in ferro; porte interne tamburate, finestre in legno con vetrocamera e oscuri in legno, riscaldamento autonomo con caloriferi lamellari completano le finiture dell'unità.



Particolare Camera e Bagno

Al piano interrato l'appartamento si completa con un garage ad uso esclusivo (sub. 34) di ca. 13,21 mq netti, provvisto di basculante metallico, bocca di lupo con serramento apribile, rivestito del pavimento in piastrelle, pareti in blocchi di cemento a vista.



Come per il precedente lotto 2, anche questo appartamento gode dell'uso esclusivo e perpetuo di un posto macchina ricavato nell'area scoperta comune identificata dal sub. 68.

Superficie commerciale

Nel complesso il presente lotto presenta una superficie commerciale pari a **61,24 mq** determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda abitazione	51,80	1	51,80
Superficie lorda terrazzi	8,57	0,35	3,00
Superficie lorda box auto (sub. 34)	14,31	0,45	6,44
			61,24

Provenienza dei beni

I beni del presente lotto sono pervenuti al sig. [REDACTED] in forza di atto di divisione avanti il notaio Antonio Ulrico Caruso di Treviso Rep. n. 150377/6332 del 19/12/2005.

Dati urbanistici ed edilizi

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Carbonera sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 72/2004 del 17/06/2004 per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria per la costruzione di due fabbricati residenziali plurifamiliari;

- Concessione edilizia 104 del 20/11/2002 per costruzione di 2 fabbricati residenziali plurifamiliari per complessivi 18 alloggi con demolizione fabbricati esistenti
- Permesso di costruire n. 45/2004 del 24/04/2004 per variante alla Conc. Ed. n. 104/2002
- DIA 222/2004 prot. 10332 del 08/06/2004 per variante alla Conc. Ed. n. 104 del 20/11/2002 per modifiche interne già eseguite;
- Certificato di Agibilità n. 51/2004 del 24/09/2004

Conformità edilizia

Il confronto dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzativi (DIA n. 222/2004) ha permesso di evidenziare lievi differenze riconducibili tuttavia alla tolleranza di misura prevista dalla norma. Si ritiene pertanto che lo stato di fatto sia conforme sotto l'aspetto urbanistico-edilizio.

Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto rispecchia quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Stato di occupazione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato gli immobili sono risultati occupati da terzi in forza di un contratto di locazione stipulato in data 15/09/2014 e

registrato a Treviso al n. 5890-serie 3T in data 06/10/2014.

Tale contratto, avente decorrenza dal 15/09/2014 al 14/09/2018, prevede la cessione dell'appartamento arredato e del garage per un canone annuo concordato in € 5.040,00.

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 del presente lotto:

- **ISCRIZIONE RP 5746/RG 39771 del 31/12/2012:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo da atto del notaio Umberto Cosmo Rep. 29910/13245 del 27/12/2012 per la somma totale di € 108.000,00 a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI;
- **ISCRIZIONE RP 1482/RG 9933 del 16/04/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Rep. n. 4091/13 del 20/11/2013 per l'importo totale di € 15.000,00 a favore di *BANCA DI TREVISO SPA*;
- **ISCRIZIONE RP 1533/RG 10091 del 15/04/2015:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Rep. n. 1526/2015 del 13/04/2015 per l'importo totale di € 40.000,00 a favore di *BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.*;

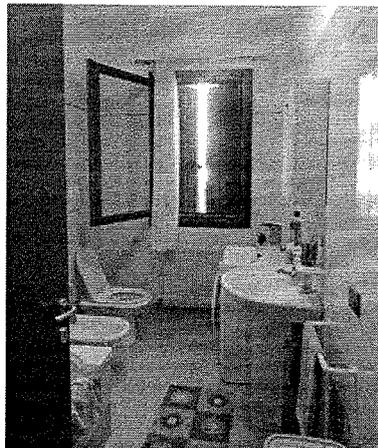
- **TRASCRIZIONE RP 5758/RG 8382 del 21/03/2016:** sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso Rep. n. 198/2015 del 19/10/2015.

Mobilio inventariato

Nel corso del sopralluogo svolto sono stati rilevati i seguenti beni mobili di proprietà del sig. [REDACTED], il cui uso è concesso ai locatari in forza del contratto di affitto sopra richiamato.

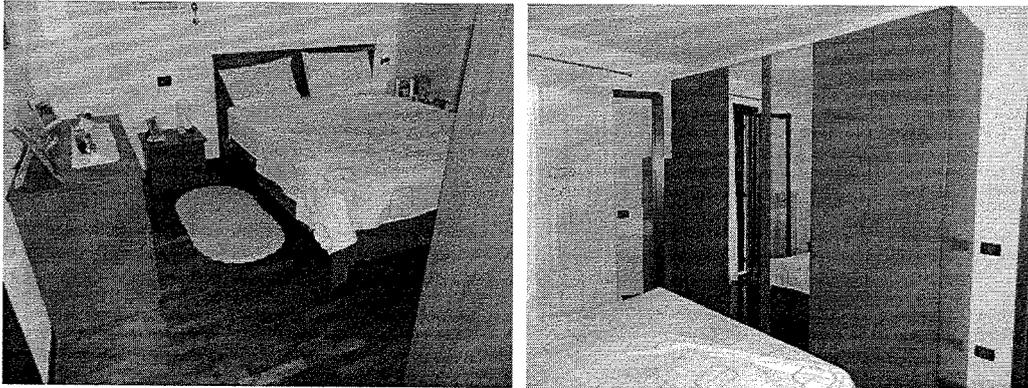
In particolare:

- CUCINA componibile + FORNO + PIANO COTTURA + FRIGORIFERO (non funzionante);
- n. 1 TAVOLO RETTANGOLARE + n. 4 SEDIE
- n. 1 DIVANO
- MOBILE PORTA TV
- n. 1 SPECCHIERA BAGNO



- CAMERA DA LETTO: LETTO MATRIMONIALE con MATERASSO

(stoccato in garage) + n. 2 COMODINI + n. 1 COMO' 3 cassetti +
SPECCHIO + ARMADIO a 6 ante



Trattasi di mobili in discreto stato conservativo ma di scarso valore economico, derivante dalla produzione in serie.

Valutazione

Per valutare il presente lotto lo scrivente ha analizzato le caratteristiche intrinseche (consistenza, stato conservativo, distribuzione degli spazi, grado e stato delle finiture) dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze esclusive, nonché il contesto in cui è inserito.

In particolare l'alloggio si inserisce in un contesto plurifamiliare di recente costruzione, situato in un comune limitrofo alla città trevigiana ma scarsamente collegato con il capoluogo. Le finiture dell'unità sono moderne e di media qualità, e lo stato conservativo dell'immobile e più in generale del complesso edilizio può definirsi discreto.

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

Tuttavia risulta necessario considerare che i beni del presente lotto verranno posti in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, dovrà cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, e questo al fine di garantire la massa dei creditori.

Tale condizione deve pertanto essere considerata e deve portare alla determinazione non tanto del più congruo *valore di mercato* del bene, così come potrebbe essere inserito nell'ambito di una vendita nel libero mercato, ma piuttosto del più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita competitiva (asta).

Pertanto:

$$\text{Valore di realizzo} = 61,24 \times \text{€ } 950,00/\text{mq} = \text{€ } 58.177,05$$

a cui aggiungere il valore del mobilio che si stima in complessivi € 400,00, portando così il valore del **lotto 3** in € 58.577,05 approssimabili a € **58.500,00** (cinquantaottomilacinquecento/00 euro).

-O-O-O-

LOTTO 4 - CARBONERA

Identificazione catastale dei beni

Catasto Fabbricati – Comune di Carbonera – Sez. B – Foglio 2:

8) **mn. 87 sub. 27**, cat. A/2 cl. 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 51 mq, rendita € 286,63

9) **mn. 87 sub. 35**, cat. C/6 cl. 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 26,03

Dalle visure catastali i suddetti beni risultano intestati come segue:

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

Descrizione dei beni

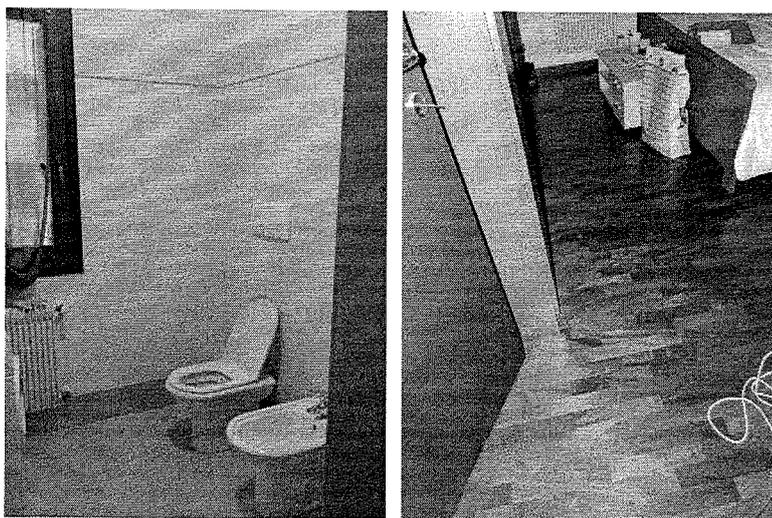
L'appartamento in oggetto (sub. 27) è collocato al piano primo del fabbricato identificato dal civico n. 27 e si compone di soggiorno con angolo cottura (circa 17,24 mq utili) con terrazza (ca. 5,36 mq), disimpegno (ca. 1,76 mq) che conduce ad un bagno (ca. 5,62 mq) e ad una camera (ca. 14,88 mq) con terrazzino (ca. 2,37).



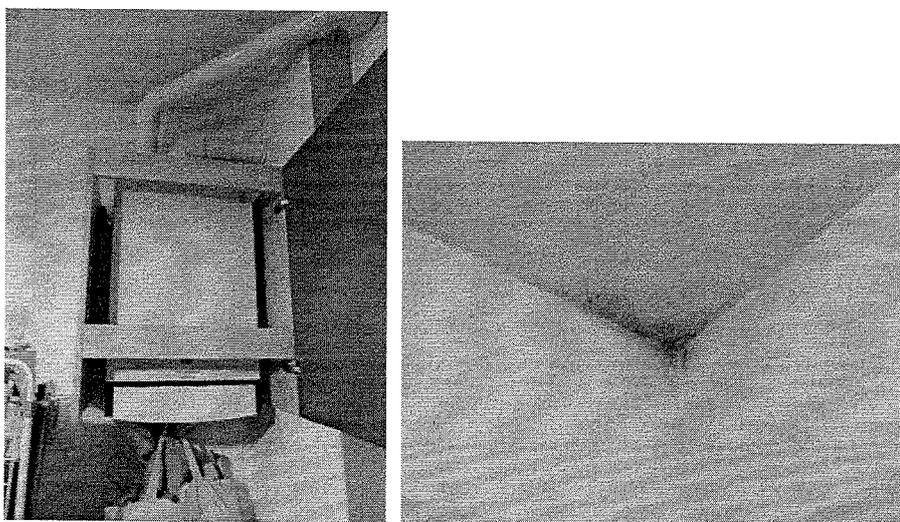
Particolare Angolo cottura e terrazzo

Finiture e dotazioni: l'appartamento è provvisto di porta blindata, pavimentazioni in piastrelle ceramiche nel soggiorno/cottura, nel

disimpegno e nel bagno, ed in legno nella camera (con posa del parquet a tolda di nave); le terrazze sono entrambe pavimentate e presentano parapetto in ferro; porte interne tamburate, finestre in legno con vetrocamera, oscuri in legno e riscaldamento autonomo (caldaia interna BAXI) con caloriferi lamellari sui vari locali completano le finiture dell'unità.

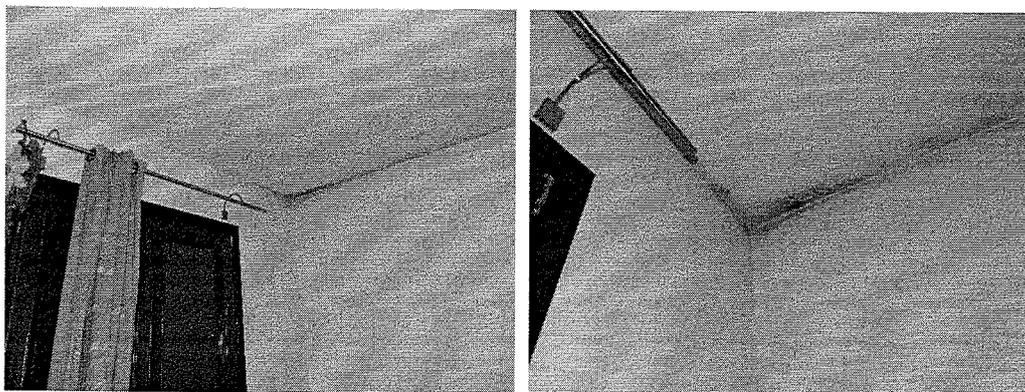


Bagno e particolare pavimentazione Camera



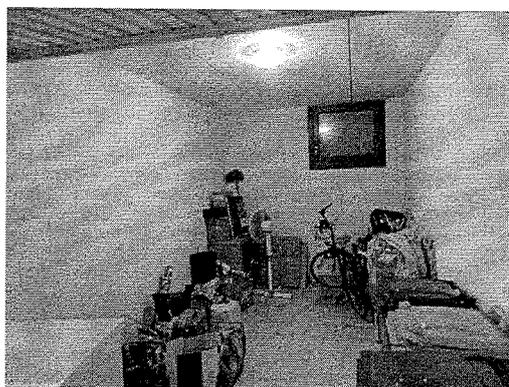
Caldaia e particolare muffa su soffitto Bagno

Si segnala la presenza di muffa e umidità nel soffitto del bagno e della camera.



Particolare muffa su soffitto Camera

Il lotto 4 si completa, al piano interrato, con un garage esclusivo (sub. 35) di ca. 13,65 mq netti, provvisto di basculante metallico, bocca di lupo con serramento apribile, rivestito del pavimento in piastrelle, pareti in blocchi di cemento a vista.



Si ricorda infine che l'appartamento gode dell'uso esclusivo e perpetuo di un posto macchina ricavato nell'area scoperta comune identificata dal sub. 68.

Superficie commerciale

Nel complesso il presente lotto presenta una superficie commerciale pari a **58,57 mq** determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda abitazione	49,06	1	49,06
Superficie lorda terrazzi	8,18	0,35	2,86
Superficie lorda box auto (sub. 34)	14,77	0,45	6,65
			58,57

Provenienza dei beni

I beni del presente lotto sono pervenuti al sig. Alessandro Tarantola in forza di atto di divisione avanti il notaio Antonio Ulrico Caruso di Treviso Rep. n. 150377/6332 del 19/12/2005.

Dati urbanistici ed edilizi

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Carbonera sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 72/2004 del 17/06/2004 per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria per la costruzione di due fabbricati residenziali plurifamiliari;
- Concessione edilizia 104 del 20/11/2002 per costruzione di 2 fabbricati residenziali plurifamiliari per complessivi 18 alloggi con demolizione fabbricati esistenti
- Permesso di costruire n. 45/2004 del 24/04/2004 per variante alla Conc.

Ed. n. 104/2002

- DIA 222/2004 prot. 10332 del 08/06/2004 per variante alla Conc. Ed. n. 104 del 20/11/2002 per modifiche interne già eseguite;
- Certificato di Agibilità n. 51/2004 del 24/09/2004

Conformità edilizia

Il confronto dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzativi (DIA n. 222/2004) ha permesso di evidenziare lievi differenze riconducibili tuttavia alla tolleranza di misura prevista dalla norma. Si ritiene pertanto che lo stato di fatto sia conforme sotto l'aspetto urbanistico-edilizio.

Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto rispecchia quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Stato di occupazione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato gli immobili sono risultati occupati da terzi in forza di un contratto di locazione stipulato in data 01/04/2014 e registrato a Treviso al n. 2696-serie 3T in data 05/06/2014.

Tale contratto, avente decorrenza dal 01/04/2014 al 31/03/2018, prevede la cessione dell'appartamento arredato e del garage per un canone annuo concordato in € 4.800,00.

Si segnala tuttavia che in data 29/10/2016 l'inquilino inviava alla proprietà ed al curatore del fallimento in frontespizio lettera di recesso dal suddetto contratto fornendo il preavviso previsto dallo stesso e segnalando che l'unità sarebbe stata liberata a far data dal 29/01/2017.

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 del presente lotto:

- **ISCRIZIONE RP 7141/RG 34246 del 11/10/2011:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario da atto del notaio Gianluca Forte Rep. 198627/14807 del 07/10/2011 per la somma totale di € 246.000,00 a favore di UNIPOL BANCA SPA;
- **ISCRIZIONE RP 1482/RG 9933 del 16/04/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Rep. n. 4091/13 del 20/11/2013 per l'importo totale di € 15.000,00 a favore di *BANCA DI TREVISO SPA*;
- **ISCRIZIONE RP 1533/RG 10091 del 15/04/2015:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Rep. n. 1526/2015 del 13/04/2015 per l'importo totale di € 40.000,00 a favore di *BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.*;
- **TRASCRIZIONE RP 5758/RG 8382 del 21/03/2016:** sentenza dichiarativa

di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso Rep. n. 198/2015 del 19/10/2015.

Mobilio inventariato

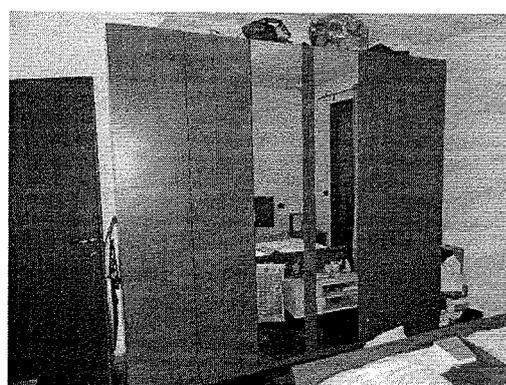
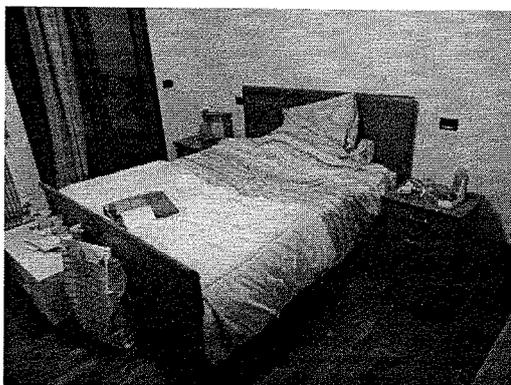
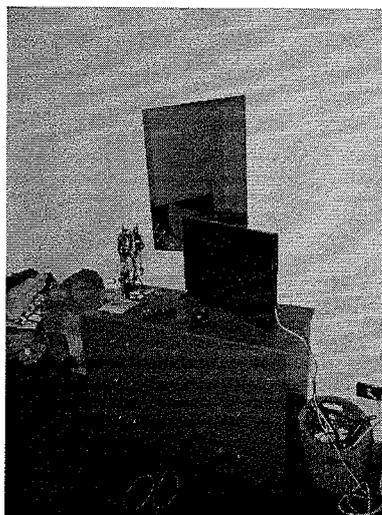
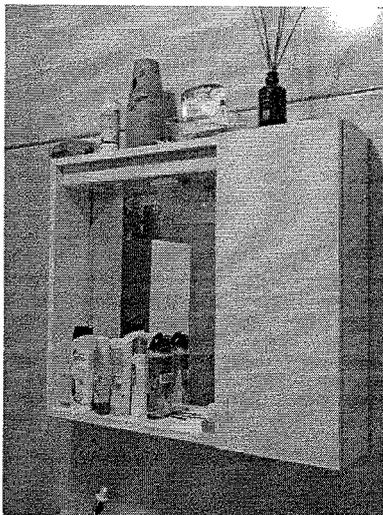
Nel corso del sopralluogo svolto sono stati rilevati i seguenti beni mobili di proprietà del sig. [REDACTED] il cui uso è concesso ai locatari in forza del contratto di affitto sopra richiamato.

In particolare:

- CUCINA componibile + FORNO + PIANO COTTURA + FRIGORIFERO (non funzionante);
- n. 1 TAVOLO RETTANGOLARE + n. 4 SEDIE
- n. 1 DIVANO
- MOBILE PORTA TV
- n. 1 SPECCHIERA BAGNO
- CAMERA DA LETTO: LETTO MATRIMONIALE con MATERASSO (stoccato in garage) + n. 2 COMODINI + n. 1 COMO' 3 cassetti + SPECCHIO + ARMADIO a 6 ante



Trattasi di mobili in discreto stato conservativo ma di scarso valore economico, derivante dalla produzione in serie.



Valutazione

Per valutare il presente lotto lo scrivente ha analizzato le caratteristiche intrinseche (consistenza, stato conservativo, distribuzione degli spazi, grado e stato delle finiture) dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze esclusive, nonché il contesto in cui è inserito.

In particolare l'alloggio si inserisce in un contesto plurifamiliare di recente costruzione, situato in un comune limitrofo alla città trevigiana ma

scarsamente collegato con il capoluogo. Le finiture dell'unità sono moderne e di media qualità, e lo stato conservativo dell'immobile e più in generale del complesso edilizio può definirsi discreto, sebbene siano stati rilevati segni di muffa all'interno del bagno e della camera (presumibilmente attribuibile ad una non adeguata aerazione dei locali).

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

Tuttavia risulta necessario considerare che i beni del presente lotto verranno posti in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, dovrà cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, e questo al fine di garantire la massa dei creditori.

Tale condizione deve pertanto essere considerata e deve portare alla determinazione non tanto del più congruo *valore di mercato* del bene, così come potrebbe essere inserito nell'ambito di una vendita nel libero mercato, ma piuttosto del più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita competitiva (asta).

Pertanto:

$$\text{Valore di realizzo} = 58,57 \times \text{€ } 930,00/\text{mq} = \text{€ } 54.469,64$$

a cui aggiungere il valore del mobilio che si stima in complessivi € 430,00, portando così il valore del **lotto 4** in € 54.899,64 approssimabili ad €

54.900,00 (cinquantaquattromilanovecento/00 euro).

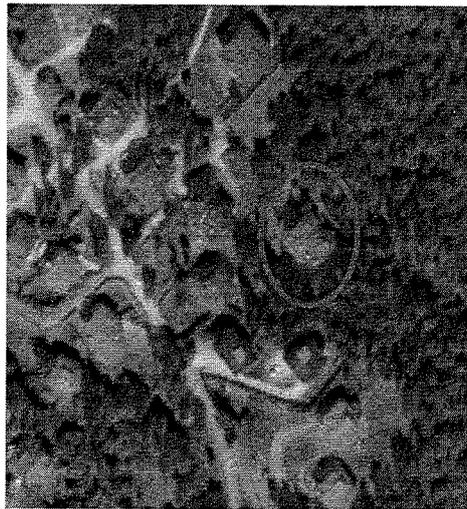
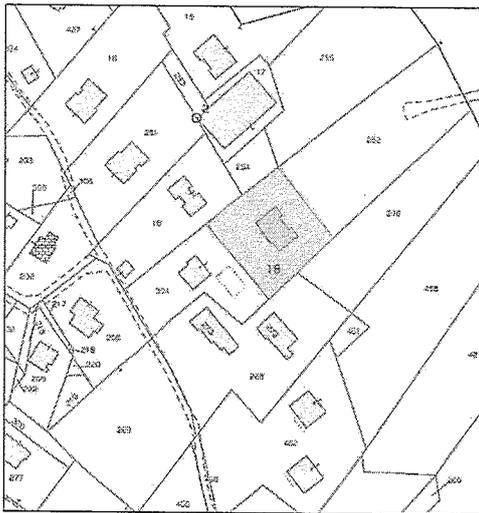
-O-O-O-

LOTTO 5 - AURONZO DI CADORE

Identificazione catastale dei beni

I beni del presente lotto sono identificati al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Auronzo di Cadore (BL)** al **Foglio 60** ai seguenti:

- 10) **mn. 19 sub. 2** - cat. A/2 cl. 1 - consistenza 3 vani - sup. catastale 51 mq
(49 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 294,38 - Via della Velma piano S1-T
- 11) **mn. 19 sub. 6** - cat. C/6 cl. 1 - consistenza 19 mq - sup. catastale 19 mq
- rendita € 27,48 - Via della Velma piano S1



Dalle visure catastali i suddetti beni risultano intestati come segue:

- [REDACTED] proprietà per 1/2
- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Il mappale n. 19 confina a nord/est con il mn. 262 (bosco), a sud/est con i mn. 270 (bosco) e 268 (corte di fabbricati residenziali), a sud/ovest con il mn. 304 (residenziale) ed infine a nord/ovest con i mn. 18 (residenziale) e 254 (bosco).

Nello specifico l'unità oggetto di stima (subalterno n. 2) confina a sud/est e nord/ovest con i sub. 1 e 2, mentre i prospetti nord/est e sud/ovest sono liberi, in affaccio sullo scoperto comune.

Descrizione dei beni

Il presente lotto è costituito da un appartamento e da un garage facenti parte di fabbricato plurifamiliare denominato "**Condominio Resil**" situato in Via Pian della Velma, 6 km a nord/ovest del centro di Auronzo di Cadore (BL), ai piedi di un bosco.

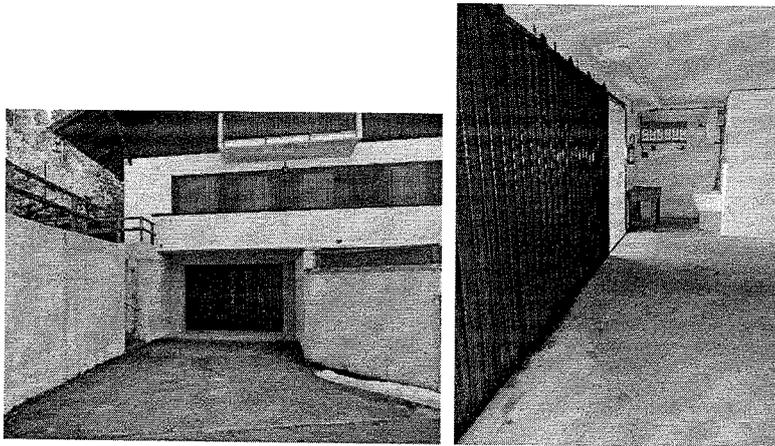


Fronte sud (accesso delle 3 unità del piano terra/rialzato)

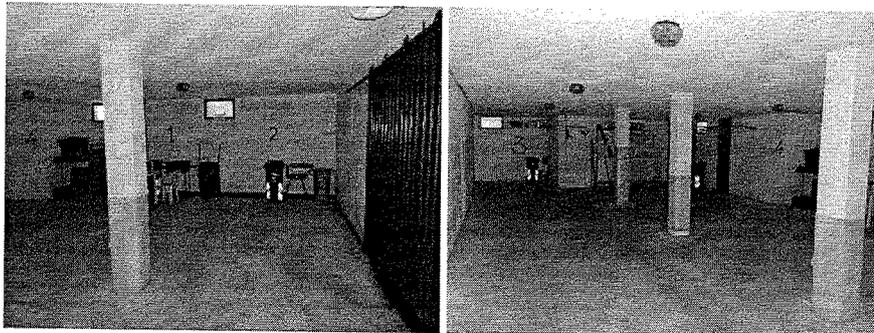
L'edificio si sviluppa su complessivi 3 livelli, e precisamente:

- PIANO INTERRATO - autorimessa per n. 5 posti auto e n. 5 ripostigli (pertinenziali alle varie unità immobiliari) + n. 1 Centrale Termica (ca. 8,22 mq) accessibile unicamente dall'esterno tramite rampa di scala

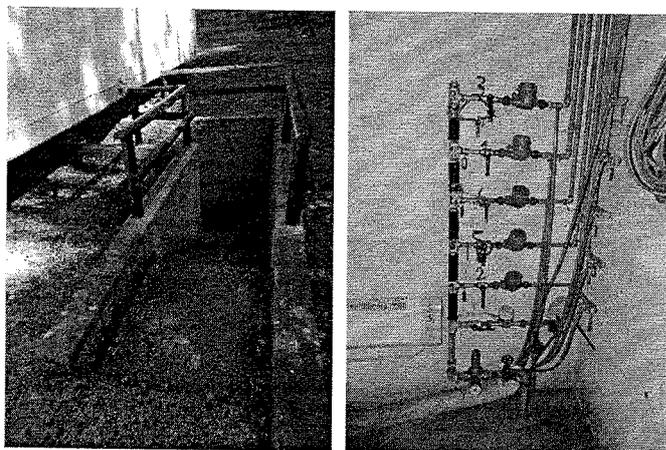
realizzata sul fronte est;



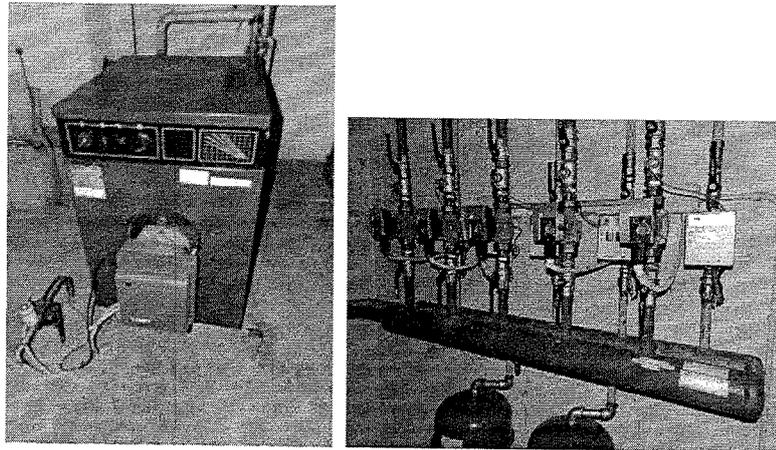
Autorimessa - Ingresso e zona contatori



Autorimessa - particolare posti auto

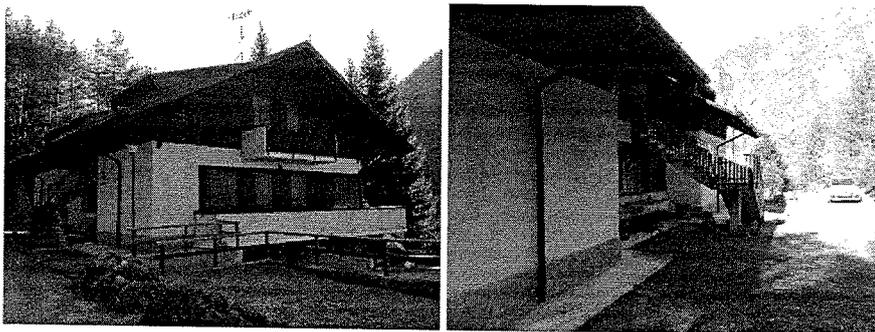


Centrale Termica - Scala d'accesso e impianto idraulico



Centrale Termica - Particolare caldaia e conta-calorie

- PIANO TERRA (RIALZATO) - n. 3 appartamenti, ciascuno provvisto di ingresso indipendente dall'area scoperta comune posta sul fronte sud;
- PIANO MANSARDA - n. 2 appartamenti con accesso comune sul retro del fabbricato (fronte nord) accessibile tramite scala esterna.

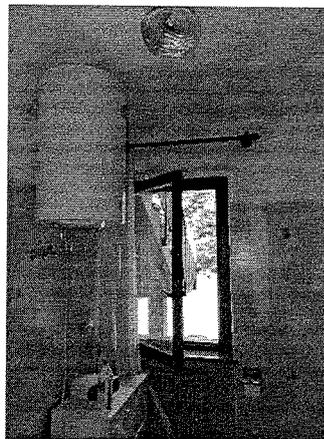


Fronte ovest e nord (scala accesso mansarda)

Oggetto di stima è l'appartamento centrale del piano terra/rialzato, costituito da un *Soggiorno* (di circa 16,4 mq) collegato ad un *Cucinino* (ca. 3,5 mq) e ad un *Disimpegno* (ca. 1,1 mq) che conduce al *Bagno* (ca. 4,2 mq) e alla *Camera* (ca. 12,1 mq), per una superficie calpestabile complessiva di 37,33 mq.

All'unità si accede tramite alcuni gradini che dal giardino "condominiale" conducono ad un terrazzo (ca. 5,9 mq) e quindi all'ingresso dell'alloggio.

Finiture e dotazioni: l'unità presenta finiture di tipo economico, visibilmente riconducibili agli anni '70 (epoca di costruzione dell'immobile) e presenta nel complesso un discreto stato conservativo. Piastrelle sono utilizzate come rivestimento di tutti i pavimenti, ad eccezione della camera (moquette) e delle pareti di cucinino e bagno; in quest'ultimo locale si rileva la presenza di uno scaldabagno elettrico (marca Ariston, capienza 80 litri).

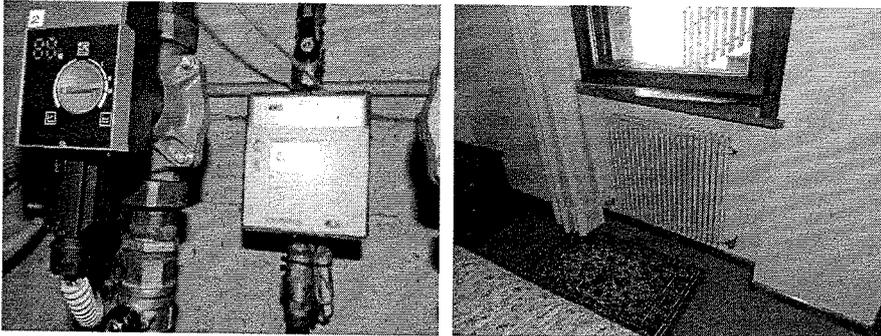


Particolare delle pavimentazioni interne e bollitore bagno

Finestre in legno con vetrocamera e balconi in legno caratterizzano tutte le forometrie; l'illuminazione del piccolo disimpegno è garantita dal sopraluce della porta di collegamento con il soggiorno.

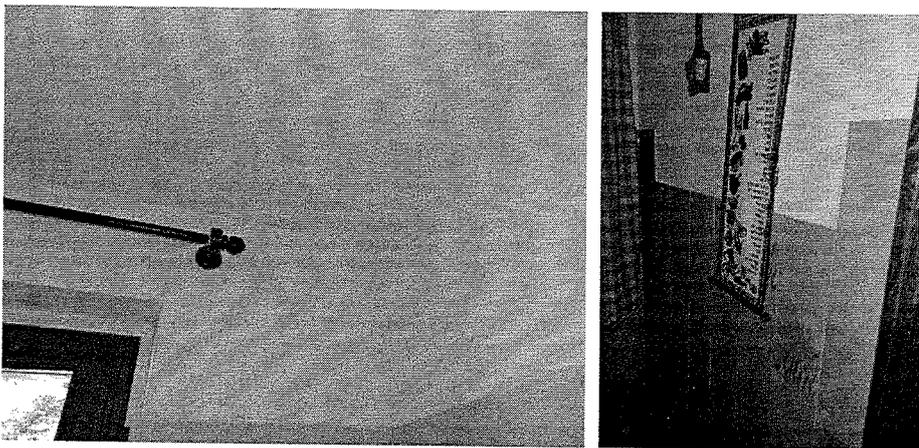
L'unità è provvista di radiatori lamellari collocati sui vari locali e collegati alla caldaia centralizzata con conta-calorie (di recente installazione) presente nella Centrale Termica comune; nel soggiorno si rileva inoltre la

presenza di un caminetto.



Conta-calorie nella C.T. e particoalre radiatori interni

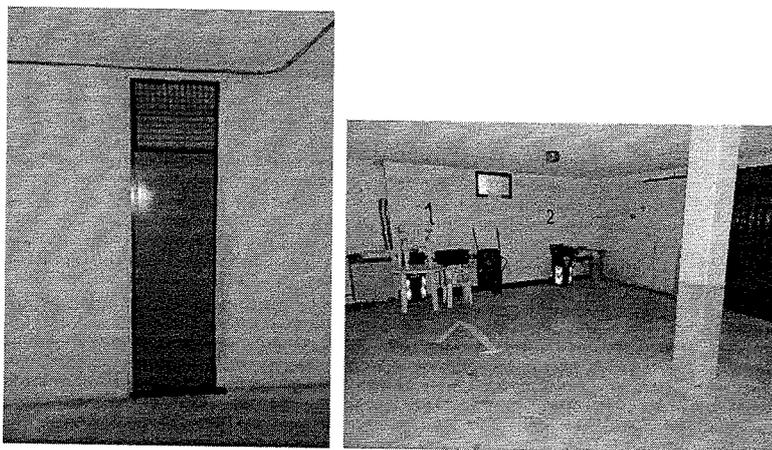
Si segnala che all'interno del bagno, in particolare sul soffitto e sulla parete esterna (verso nord), si rilevano segni di umidità e possibile infiltrazione; inoltre nella parete ovest del cucinino sono mancanti alcune piastrelle.



Al piano interrato l'alloggio si completa con un ripostiglio (ca. 2,7 mq) ed un posto auto ad uso esclusivo.

Si precisa che nel corso del sopralluogo svolto lo scrivente ha potuto riscontrare una diversa distribuzione dello spazio del piano interrato rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e nel progetto edilizio autorizzato; è stato infatti rilevato un unico ed ampio spazio (ca.

112,6 mq), privo di partizioni interne in corrispondenza dei “posti auto”, che invece sono rappresentati sia a terra che a parete con dei numeri (da 1 a 5) che identificano gli spazi dei 5 alloggi; è bene segnalare che gli spazi destinati alla sosta dei veicoli non risultano particolarmente ampi.



Ripostiglio e posto auto dell'alloggio n. 2 (oggetto di stima)

Superficie commerciale

Nel complesso l'unità residenziale del presente lotto presenta una superficie commerciale pari a **54,47 mq** determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda abitazione	45,44	1	45,44
Superficie lorda terrazzo	6,42	0,35	2,25
Superficie lorda ripostiglio	4,28	0,20	0,86
Superficie lorda posto auto*	16,92	0,35	5,92
			54,47

Si segnala che per il calcolo della superficie commerciale dell'unità lo scrivente ha considerato la superficie lorda del posto auto effettivamente

riconducibile all'utilizzo e non l'indicazione catastale (si rimanda ai seguenti paragrafi *Congruità edilizia* e *Congruità catastale* per una migliore interpretazione dei luoghi).

Provenienza dei beni

Il sig. Alessandro Tarantola risulta proprietario dei beni del presente lotto per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, pervenuti in forza dei seguenti 3 distinti atti:

- ATTO per CAUSA DI MORTE - certificato di successione Rep. 9/719 del 20/06/1994 dell'Ufficio Entrate (trascritto il 18/01/2002 ai n.ri RP 666/RG 781) con il quale al sig. [REDACTED] perviene la **quota di 1/6** dei beni del presente lotto (allora catastalmente identificati al foglio MU particella 2449 sub. 2 e 6);
- ATTO di DONAZIONE avanti il notaio Antonio Ulrico Caruso rep. 150377/6332 del 19/12/2005 (trascritto il 23/12/2005 ai n.ri RP 12506/RG 17515) con il quale il sig. [REDACTED] accetta la **quota di 1/12** dei beni del presente lotto (allora catastalmente identificati al foglio MU particella 2449 sub. 2 e 6) in regime di separazione dei beni;
- ATTO DI COMPRAVENDITA avanti il notaio Gianluca Forte rep. 173160/5731 del 30/06/2006 (trascritto il 18/07/2006 ai n.ri RP10290/RG6889) con il quale il sig. [REDACTED] acquista la **quota di 1/4** dei beni del presente lotto.

Dati urbanistici ed edilizi

Sulla base della documentazione reperita con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Auronzo di Cadore il fabbricato cui fanno parte i beni del presente lotto risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 110 del 28/05/1976 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione
- Autorizzazione di abitabilità pratica n. 15 del 14/12/1977.

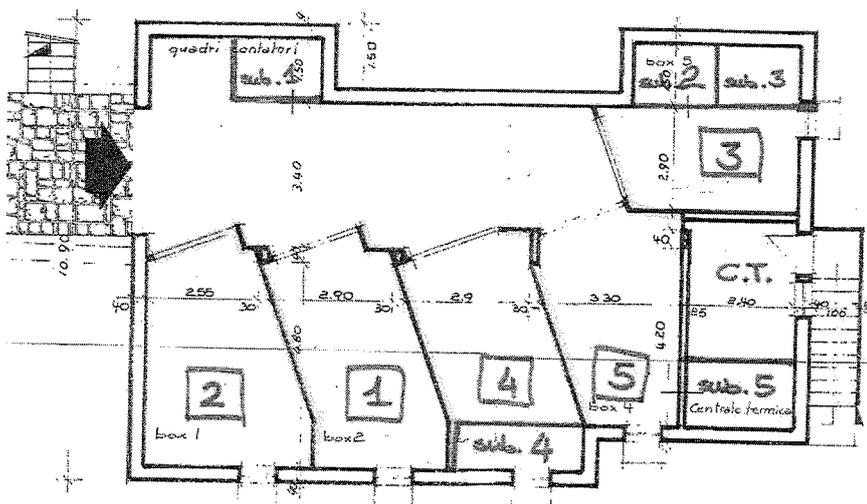
Conformità edilizia

Il confronto dello stato rilevato con gli elaborati grafici autorizzativi ha permesso allo scrivente di rilevare alcune difformità, in particolare:

- PIANO INTERRATO - DIVERSA DISTRIBUZIONE: è presente uno spazio unico destinato alla sosta dei veicoli e non i 5 distinti box auto autorizzati, mentre sono stati ricavati n. 5 vani adibiti a ripostigli, ciascuno come pertinenza degli alloggi; la Centrale Termica comune risulta più piccola di quanto autorizzato (parte del vano risulta infatti adibito al ripostiglio dell'alloggio n. 5);
- PIANO TERRA: dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo due locali sono risultati più grandi di quanto autorizzato, in particolare:
 - SOGGIORNO → sup. utile di 16,43 mq contro 15,45 mq autorizzati (+0,98 mq);
 - CAMERA → sup. utile di 12,08 mq contro 11,98 mq autorizzati (+0,10

mq).

Tuttavia l'aumento di superficie netta viene parzialmente compensato dal fatto che i locali *Bagno* e *Cucinino* presentano dimensioni leggermente inferiori rispetto all'autorizzato, al punto che la superficie complessiva calpestabile dell'alloggio è stata rilevata in **37,33 mq** contro **36,63 mq** dello stato autorizzato (dato desumibile da quanto rappresentato nella Tavola n. 2, considerando che non sono specificate le superfici dei locali né riferimenti circa le superfici degli alloggi e/o i volumi di progetto). Inoltre si ritiene che parte delle variazioni dimensionali possano essere ricondotte a diverso spessore delle murature, in particolare quelle interne di divisione con i limitrofi alloggi, che non è stato possibile rilevare.



INTERRATO - Schema rossi-gialli

Alla luce di tutto ciò si ritiene quindi che le difformità riscontrate e sopra elencate possano essere assentibili e regolarizzabili previa presentazione

di opportuna pratica edilizia di sanatoria e la corresponsione della relativa sanzioni amministrative, per un costo che forfettariamente si stima in € **1.500,00** (esclusi oneri) di competenza professionale del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, oltre a € **1.000,00** di sanzione amministrativa, salvo diversa determinazione del competente ufficio.

Conformità catastale

La planimetria catastale del sub. 2 (appartamento), che risulta sia stata compilata nell'agosto 1978 (quindi successivamente al rilascio dell'abitabilità) differisce dallo stato autorizzato (Lic. Edilizia n. 110/1976) ma risulta meglio rappresentare il reale stato dei luoghi: in particolare in essa vengono correttamente riportati il ripostiglio di pertinenza dell'alloggio e la centrale termica comune presenti al piano interrato. Si ritiene quindi che tale planimetria sia sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Diversamente la planimetria catastale del sub. 6 (box auto) risulta difforme rispetto allo stato di fatto in quanto rappresenta un box auto chiuso mentre invero nell'autorimessa non sono presenti le partizioni interne che delimitano i 5 posti auto; inoltre lo spazio che nella realtà sembra adibito ed utilizzato dalla proprietà risulta inferiore rispetto a quanto indicato nella planimetria (superficie netta rilevata in 13,7 mq contro i 19 mq catastali).

In considerazione di ciò si renderà quindi necessario, anche a seguito della regolarizzazione edilizia indicata al precedente capitolo, redigere una nuova planimetria catastale a sostituzione della precedente relativa al solo sub. 6, previa presentazione di una pratica *DOCFA - Variazione delle planimetrie catastali* ad un costo che si stima in € 50,00 quale tributo catastale (salvo diversa disposizione dell'ente preposto) oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della pratica catastale, che si ritiene quantificabile in € 800,00 (oneri esclusi).

Occupazione dei beni

Da quanto assunto l'immobile non costituisce l'abitazione principale di nessuno dei due comproprietari, ma viene utilizzato saltuariamente.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

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

- **ISCRIZIONE RP 432/RG 3630 del 18/04/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Rep. n. 4091/13 del 20/11/2013 per l'importo totale di € 15.000,00 a favore di *BANCA DI TREVISO SPA*;
- **ISCRIZIONE RP 427/RG 4039 del 17/04/2015:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Rep. n. 1526/2015 del 13/04/2015 per l'importo totale di € 40.000,00 a favore

di *BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.*;

- **ISCRIZIONE RP 779/RG 6879 del 26/06/2015:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trento Rep. n. 1748 del 18/05/2015 per l'importo totale di € 100.000,00 a favore di *BANCA SELLA S.P.A.*;
- **TRASCRIZIONE RP 2576/RG 3306 del 30/03/2016:** sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso Rep. n. 198/2015 del 19/10/2015.

Valutazione

Per valutare il presente lotto lo scrivente ha analizzato le caratteristiche intrinseche (consistenza, stato conservativo, distribuzione degli spazi, grado e stato delle finiture) dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze esclusive, nonché del particolare contesto in cui è inserito. Trattasi infatti di una "casa per le vacanze", cioè di un immobile destinato al soggiorno temporaneo collocato in un ambito turistico apprezzato, sia nel periodo estivo che invernale, per le proprie caratteristiche e per la vicinanza con altre luoghi e strutture ricettive significative.

Considerate quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha valutato gli andamenti del mercato delle compravendite immobiliari della zona, al fine di verificare l'effettiva appetibilità di un bene simile e la capacità del mercato stesso di accogliere

l'immobile oggetto della presente stima.

Tuttavia, come già espresso nei precedenti capitoli, i beni del presente lotto verranno posti in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, dovrà cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, e questo al fine di garantire la massa dei creditori.

Tale condizione deve pertanto essere considerata e deve portare alla determinazione non tanto del più congruo *valore di mercato* del bene, così come potrebbe essere inserito nell'ambito di una vendita nel libero mercato, ma piuttosto del più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita competitiva (asta).

Pertanto:

$$\text{Valore di realizzo} = 54,47 \times \text{€ } 1.200,00/\text{mq} = \text{€ } 65.358,00$$

a cui detrarre i costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dello stato di fatto, per il costo già indicato dallo scrivente nei precedenti paragrafi ed approssimabile ad € 4.000,00 portando così il valore dei beni immobili sopra descritti in **€ 61.358,00**.

Tale importo si riferisce al valore degli immobili per l'intero, mentre l'oggetto del presente fallimento è costituito dalla quota pari ad 1/2.

E' quindi opportuno precisare che tale condizione limita fortemente l'appetibilità del bene e pertanto il valore di realizzo del lotto 5 non potrà essere calcolato solo con matematica applicazione della quota in proprietà (quindi 1/2), ma dovrà essere applicato un ulteriore coefficiente correttivo,

che si ritiene congruo individuare in -25% e quindi:

Valore di realizzo (Lotto 5) = € 61.300,00 x 0,50 x 0,75 = € 23.009,25

che si ritiene di approssimare ad **€ 23.000,00 (ventitremila/00 euro)**.

-O-O-O-

CONCLUSIONI

Alla luce della documentazione fornita, delle indagini svolte e di quanto personalmente appreso e verificato nel corso dei sopralluoghi e rilievi svolti, lo scrivente è quindi giunto a valutare il compendio immobiliare e mobiliare della ditta individuale [REDACTED] in complessivi **€ 279.500,00** (duecentosettantanovemilacinquecento/00 euro):

LOTTO 1 - Treviso	€ 87.500,00
LOTTO 2 - Pezzan di Carbonera (TV)	€ 55.600,00
LOTTO 3 - Pezzan di Carbonera (TV)	€ 58.500,00
LOTTO 4 - Pezzan di Carbonera (TV)	€ 54.900,00
LOTTO 5 - Auronzo di Cadore (BL)	€ 23.000,00
TOTALE	€ 279.500,00

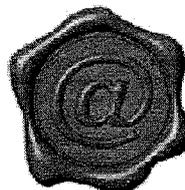
In fede.

Treviso, 22 marzo 2017

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello

Firmato da:
GRANELLO GIORGIO
Motivo:



Data: 23/03/2017 14:07:13

ALLEGATI

Allegato 1.1 - Lotto 1 Estratto di mappa e planimetria catastale

Allegato 1.2 - Lotto 1 Rilievo

Allegato 1.3 - Lotto 1 Relazione fotografica

Allegato 2.1 - Lotto 2 Estratto di mappa e planimetria catastale

Allegato 2.2 - Lotto 2 Rilievo

Allegato 2.3 - Lotto 2 Relazione fotografica

Allegato 3.1 - Lotto 3 Estratto di mappa e planimetria catastale

Allegato 3.2 - Lotto 3 Rilievo

Allegato 3.3 - Lotto 3 Relazione fotografica

Allegato 4.1 - Lotto 4 Estratto di mappa e planimetria catastale

Allegato 4.2 - Lotto 4 Rilievo

Allegato 4.3 - Lotto 4 Relazione fotografica

Allegato 5.1 - Lotto 5 Estratto di mappa e planimetria catastale

Allegato 5.2 - Lotto 5 Rilievo

Allegato 5.3 - Lotto 5 Relazione fotografica