

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n. 171/2012

FALLIMENTO S 



Giudice Delegato: dott. Antonello Maria Fabbro

Curatore: dott. Michele Stiz

In data del 17 dicembre 2012 lo scrivente riceveva, dal curatore del Fallimento in frontespizio, la nomina quale perito estimatore dei beni del compendio fallimentare; preso atto dei contenuti della documentazione e delle informazioni fornite, lo scrivente provvedeva ad eseguire un primo accertamento presso il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari allo scopo, quest'ultima di verificare la presenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli; in data del 21 gennaio 2013 si procedeva al deposito della domanda di Trascrizione del fallimento che veniva ritirata in data del 5 febbraio 2013.

Nel frattempo, previo accordo con il curatore fallimentare, lo scrivente procedeva ad eseguire in data del 17 gennaio 2013 un primo sopralluogo presso un capannone industriale sito Via della Lira n. 417 a Pieve di Soligo (TV) di proprietà di ██████████ Spa, sede operativa della società fallita nel quale erano conservati i beni mobili della stessa; un ulteriore bene, costituito da una gru a ponte bitrave con carroparanco, è stato rilevato presso un terreno di proprietà di terzi situato in Collalto di Susegana in Via Toti dal Monte.

Successivamente il giorno 18 febbraio 2013 lo scrivente si recava nuovamente presso i luoghi già visionati, alla presenza del funzionario giudiziario nominato dal Tribunale di Treviso per la redazione dell'inventario del fallimento; veniva inoltre eseguito un sopralluogo presso l'abitazione del sig. ██████████

██████████ al fine di verificare lo stato e la consistenza dell'opera da stimare, eseguendo quindi una serie di misurazioni ed un

report fotografico dello stato dei luoghi. In data 25 marzo 2013 veniva completata la preliminare indagine ricognitiva attraverso l'accesso agli atti nel comune di Pieve di Soligo (TV) per la verifica delle documentazioni urbanistiche inerenti i beni immobiliari oggetto di valutazione, indagine iniziata con richiesta formale del 05 marzo 2013.

Si precisa che nel corso delle operazioni preliminari il curatore del fallimento, dott. Michele Stiz, rendeva noto allo scrivente del verificarsi di alcuni furti di beni mobili di proprietà della fallita e stoccati presso il capannone di Via della Lira n. 417; tuttavia ad oggi non risulta vi siano state ulteriori sottrazioni rispetto a quanto inventariato dal cancelliere in data 18 febbraio 2013.

Preso atto quindi di quanto rilevato e dopo aver assunto le necessarie informazioni, il sottoscritto perito estimatore è in grado di estendere la seguente

RELAZIONE PERITALE

BENI IMMOBILI

Dall'analisi della documentazione inerente al società fallita e dalle verifiche eseguite dallo scrivente, si rileva che gli immobili oggetto del presente procedimento, si individuano nei beni in proprietà del sig. [REDACTED], non essendo la società [REDACTED] né tantomeno il socio sig. [REDACTED] titolari di alcun bene immobile. L'oggetto della presente perizia si individua pertanto nella comproprietà di un'abitazione con relative pertinenze sita nel Comune di

Pieve di Soligo (TV) e sono catastalmente individuati al N.C.E.U. Sezione C, Foglio 1, ai seguenti :

- Mappale 736 sub. 40/41 - Cat. A/2 - Cl. 3 - 5 vani - Rendita € 464,81, per la quota di 1/2 intestata al sig. ██████████
- Mappale 736 sub. 69 - Cat. C/6 - Cl. 4 - 20 mq - Rendita € 47,51, per la quota di 1/2 intestata al ██████████

Trattasi di un appartamento comprensivo di garage facente parte di un fabbricato della tipologia "a schiera" situato alla fine di una strada senza uscita che rappresenta una laterale di Via Mussa Alta; il fabbricato, che si colloca in una zona prettamente residenziale posta a nord ovest del centro di Pieve di Soligo, confina con Via Vittorio Veneto, strada provinciale di Pedeguarda SP4, che collega i comuni di Falzè di Piave, Pieve di Soligo, Cison di Valmarino e Tovenà e costituisce una importante arteria viaria di collegamento del contesto collinare di zona (storicamente noto con la denominazione di Quartier del Piave) con la Strada Statale SS13 denominata Pontebbana posta più a sud. Si precisa tuttavia che benché il lotto su cui insiste il fabbricato confina con la strada provinciale, esso non è direttamente accessibile da quest'ultima.

I beni oggetto di perizia si individuano in un appartamento sviluppato su due livelli, piano terra e piano interrato, collegati internamente da una scala a chiocciola e da un garage pertinenziale situato al piano interrato e collegato internamente con l'unità abitativa; l'unità, identificata dal numero civico 22 di Via Mussa Alta, gode di un accesso pedonale privato, dove uno scoperto di circa 41 mq conduce ad una piccola loggia (ca. 6,7

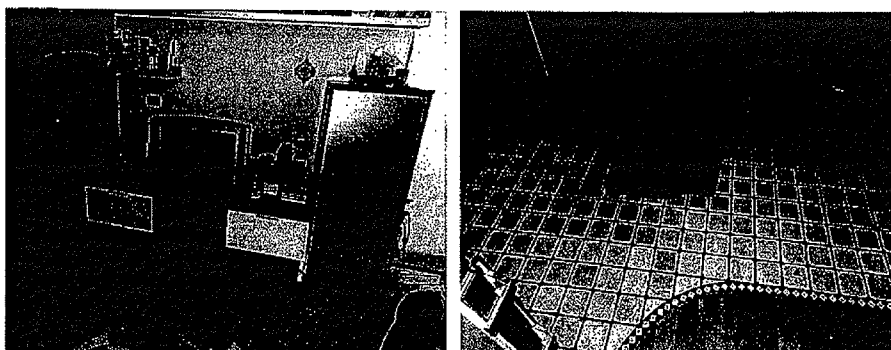
mq) e quindi all'ingresso dell'abitazione; l'appartamento è costituito da un'ampia zona giorno con angolo cottura avente una superficie netta di circa 30 mq; da questo locale è possibile accedere alla zona notte e, attraverso una scala a chiocciola autoportante, ai locali del piano interrato. Al piano terra si rileva quindi un disimpegno (ca. 2,2 mq) che conduce ad un bagno (ca. 4,9 mq), alla camera matrimoniale (ca. 14 mq) e ad una seconda camera (ca. 10,9 mq) dotata di una piccola loggia (ca. 2,6 mq); entrambe le camere sono dotate di una porta-finestra che conduce ad una terrazza esclusiva di ca. 29 mq.

Al piano interrato sono stati rilevati un locale ad uso ripostiglio di ca. 23,6 mq ed una lavanderia di ca. 7 mq, entrambe dotate di una finestra; infine si rileva il garage pertinenziale (sub. 69) di ca. 20 mq, cui è possibile accedere direttamente dal disimpegno alla base della scala interna.

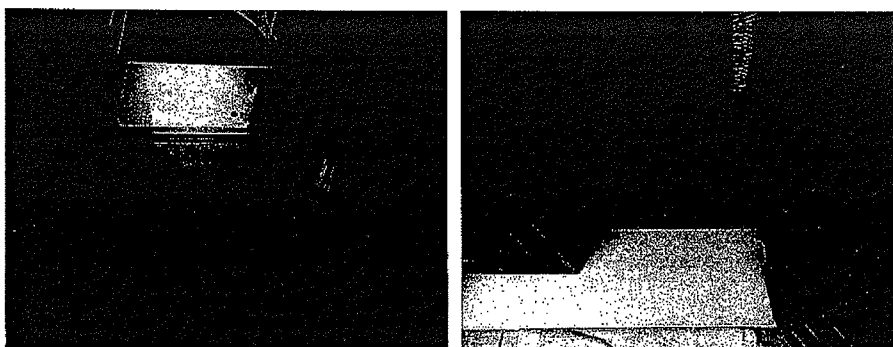
Nel complesso l'appartamento (sub. 40/41) sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 107,2 mq, valore desunto applicando i più opportuni coefficienti ponderali a tutte le superfici presenti (0.5 per i locali accessori del piano interrato, 0.3 per le logge, 0.08 per il giardino, 0.25 per la terrazza); il garage (sub. 69) presenta invece una superficie commerciale di ca. 22,5 mq.

L'appartamento presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia civile degli anni '90, con finiture di non particolare pregio che tuttavia risultano essere state oggetto di un evidente logorio e di una scarsa manutenzione ordinaria; i pavimenti della zona giorno e del disimpegno del piano terra sono in parquet di legno con posa a quadri, mentre

nell'angolo cottura si rinvengono piastrelle presenti pure nei rivestimenti a parete.

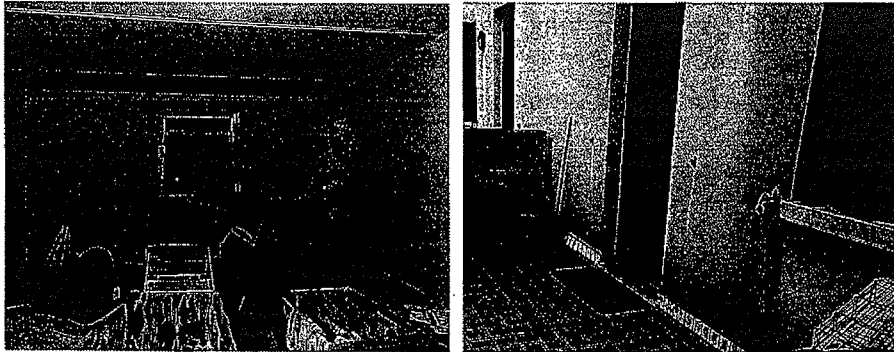


I pavimenti delle camere da letto sono in parquet in listelli di legno posati a tolda di nave, mentre bagno, lavanderia, ripostiglio e garage presentano piastrelle di varia dimensione e finitura; si precisa che in alcune zone della pavimentazione in legno presente elementi decorativi ad intarsio. Si rileva tuttavia un importante degrado dei pavimenti in legno, in particolare in corrispondenza delle porte e delle porte-finestre, come evidente dalle immagini che seguono.



L'appartamento al piano terra presenta serramenti in legno con vetrocamera e balconi, anch'essi in legno, a chiusura di tutti i fori, mentre le finestre dei due locali al piano interrato (lavanderia e ripostiglio) sono in alluminio con vetro smerigliato, caratterizzato da apertura a battente nel primo caso e a vasistas nel secondo. Anche i balconi presentano, sul

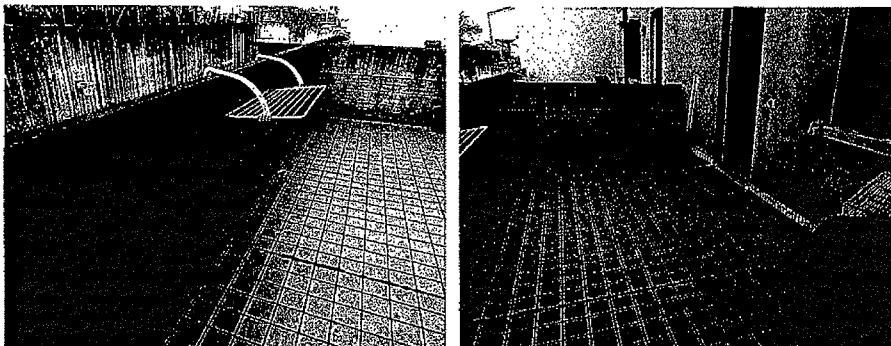
lato esterno, un generale stato di vetustà derivante da una scarsa o assai limitata manutenzione degli stessi.



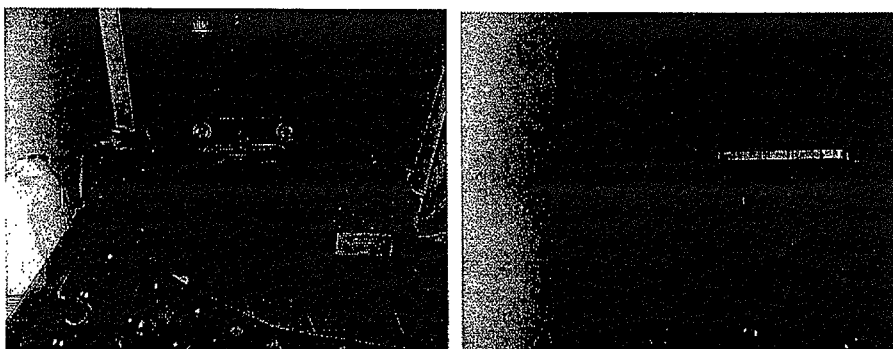
Durante il sopralluogo sono inoltre state rilevate, in diversi punti, macchie e segni di muffa, in particolare: presumibili segni di umidità da risalita lungo le murature esterne delle camere da letto; segni di muffa nello spigolo "parete esterna/solaio piano primo" del bagno; nell'angolo cottura un macchia rivela un'infiltrazione in corrispondenza del foro per l'aerazione.



Il terrazzo posto sul retro dell'appartamento, al piano terra, risulta anch'esso particolarmente trascurato, con segni di sollevamento dei battiscopa in piastrelle realizzato lungo il perimetro esterno e segni di infiltrazioni tra le fughe (oramai deteriorate) del pavimento.



I locali del piano interrato presentano solo in alcuni punti segni di umidità, ma in generale si ritiene che non vi siano particolari elementi di degrado benché la presenza di numerosi oggetti abbia in alcuni punti limitato la visuale delle strutture; il garage, collegato all'unità ed ai locali del piano interrato tramite una porta tagliafuoco, risulta pavimentato con quadroni in gres e provvisto di portone basculante metallico; si rileva la mancanza di finitura nell'intradosso del solaio predalle, su tutti i locali (garage, lavanderia, ripostiglio e disimpegno), caratteristica tuttavia molto diffusa nei locali accessori dei piani interrati.



Al garage si accede tramite un'ampia area di manovra comune con altre unità posta alla base di una rampa d'accesso dalla strada senza uscita, laterale di Via Mussa Alta, già descritta in precedenza.

In generale il sopralluogo effettuato ha evidenziato uno stato generale di trascuratezza delle strutture e la necessità di realizzare opportuni interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari risultano pervenute ai sig. **[REDACTED]** in forza dell'atto di compravendita del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene Rep. 68713 del 11/08/1999, trascritto il 17/08/199 al Registro Part. 20141, Registro Gen. 30725.

LOCAZIONE DEI LOCALI

Gli immobili sono attualmente occupati dal signor **[REDACTED]** e dalla propria famiglia.

DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pieve di Soligo si sono potuti riscontrare i seguenti permessi di costruire e/o autorizzazioni relativamente ai fabbricati di nuova costruzione, e precisamente:

- **Concessione Edilizia n. 388** del 10/11/1997 rilasciata alla ditta RIVE GROUP S.r.l. per la costruzione di fabbricati residenziali a più alloggi;

- **Concessione Edilizia in variante n. 66** del 19/03/1999 per l'esecuzione di opere relative alla fognatura dei fabbricati;
- **Concessione Edilizia in variante n.200** del 26/07/1999
- **Agibilità n.200** del 06/08/1999

CONGRUITA' AI PROGETTI APPROVATI

Dalla presa visione degli allegati grafici menzionati nel precedente capitolo, si è potuto constatare una sostanziale conformità degli immobili con la realtà dei luoghi riscontrata durante il sopralluogo effettuato.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto rilevato risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli **gravanti sulla sola quota dei beni sopra descritti che risultano di proprietà del signor [REDACTED] (pari ad 1/2):**

- ISCRIZIONE n. 6688/30726 del 17/08/1999: Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio Pietro Pellizzari rep. 68714 del 11/08/1999 a favore della [REDACTED] [REDACTED] per un importo di complessive Lire 400.000.000 per una somma capitale di Lire 200.000.000 con tasso di interesse annuo di 4,25% per la durata di anni 15;

- ISCRIZIONE n. 3856/17246 del 17/05/2010: Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso - Sez. Conegliano, rep. 678 del 12/05/2010 a favore della [REDACTED] S.p.A. per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 87.391,20 con tasso d'interesse annuo pari a 8,3%;
- ISCRIZIONE n. 9744/43716 del 07/12/2010: Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine rep. 2711/2010 del 24/11/2010 a favore di [REDACTED] per un totale di € 10.000,00 di cui capitale € 5.444,57;
- ISCRIZIONE n. 1908/8877 del 15/03/2011: Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Montebelluna rep. 596 del 10/03/2011 a favore di [REDACTED] per un importo totale di € 6.000,00 di cui capitale € 1.335,00;
- TRASCRIZIONE n. 9056/14092 del 21/04/2011: Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario del Tribunale di Conegliano rep. 977 del 13/04/2011 a favore della [REDACTED],
- TRASCRIZIONE N. 1655/2715 DEL 21/01/2013: Sentenza dichiarativa di fallimento, Atto giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 179/2012 del 23/10/2012.

BENI MOBILI

In sede di inventario l'ufficiale giudiziario ha individuato i seguenti beni di proprietà della [REDACTED] presso la

sede operativa della società fallita, sita in Pieve di Soligo Via della Lira n. 417:

- 1) **Autocarro Iveco Fiat Daily 35** targato UD693741(rinvenuta presso la sede operativa della società fallita):cilindrata 2500 cm³, potenza 76 kW, 23 cavalli fiscali, alimentazione a gasolio, portata 1.350 kg, 2 assi, colore bianco; trattasi di un veicolo immatricolato il 31/01/1992 ed acquistato dalla ██ in data 28/12/2001; dal 20/10/2011 il bene è gravato da un provvedimento di fermo amministrativo e dal 24/10/2013 da dichiarazione di fallimento; il sopralluogo effettuato ha permesso di rilevare che l'autocarro è stato oggetto di una modifica del cassone a sponde che risulta allungato rispetto all'originale; in fase di sopralluogo il veicolo è stato rilevato in un cattivo stato manutentivo, con copertoni logori e bucati e carrozzeria rovinata in buona parte della superficie;
- 2) **Fiat Uno Van** targato AC578DP (rinvenuta presso la sede operativa della società fallita): cilindrata 1697 cm³, potenza 42 kW, alimentazione a gasolio, portata massima 350 kg, colore bianco; trattasi di un veicolo commerciale immatricolato il 15/06/1995 acquistato dalla ██ in data 09/05/2005; dal 24/06/2011 il bene è gravato da un provvedimento di fermo amministrativo e dal 24/10/2013 da dichiarazione di fallimento; il veicolo, rinvenuto in pessime condizioni, si ritiene possa essere avviato alla rottamazione;

- 3) **n. 1 saldatrice Miller mod. Blu Pak 45** trifase, voltaggio 14-27 V, corrente di saldatura (al 60%) di 400A, posizioni di regolazione 2x10, alimentazione di rete (50/60 Hz) 3x400V ; si precisa che ~~_____~~ possedeva n. 3 saldatrici Blu Pak 45, tuttavia 2 di queste risultano essere state oggetto di un furto perpetrato ai danni della società fallita in data 23/01/2013, come desumibile dalla denuncia sporta presso il Comando dei Carabinieri di Treviso in data 11/02/2013;
- 4) **n. 1 saldatrice SELCO mod. IC400**
- 5) **n. 2 Saldatrici INE mod. 420ES Electronic**; si precisa che la ~~_____~~ possedeva n. 3 saldatrici INE 420ES, tuttavia 1 di queste risulta essere stata oggetto di un furto perpetrato ai danni della società fallita in data 23/01/2013, come desumibile dalla denuncia sporta presso il Comando dei Carabinieri di Treviso in data 11/02/2013;
- 6) **n. 1 saldatrice INE mod. 400THT Electronic**
- 7) **n. 1 OMCN mod. 164/RPA da 100 ton.** pressa elettroidrauliche a doppia velocità automatica con piegalamiera
- 8) **n. 1 box container** con porta, bianco, dimensioni ml 2,70x2,50
- 9) **n. 1 sistema Inverters EWS mod. EX 60** per taglio al plasma con torcia manuale
- 10) **n. 1 gru a ponte bitrave** portata 8 ton. dotata di carro-paranco e linea elettrica in "Blindo Trolley" matr. 2901, fornita dalla "Tekno Impianti Service Srl";

- 11) n. 7 fogli di acciaio inox 10/10
- 12) n. 25 bombole per ossigeno della SIAD; tali beni non sono di proprietà della società fallita ma del fornitore di gas, e pertanto sono assimilabili al "vuoto da rendere";
- 13) arredo vario per ufficio composto da scrivania, dattilo, cassetiera a 3 cassetti, mobile libreria parzialmente chiuso da due ante e mobile basso a quattro ante in laminato rifinito tinta ciliegio; quanto rilevato costituisce un mobilio di scarso valore proveniente dalla grande distribuzione;
- 14) fotocopiatrice **Minolta mod. CSPRO EP1054**
- 15) **Samsung SF560R** fax, copiatore e telefono
- 16) stampante **HP Deskjet 990CX**

Altri beni di proprietà del sig. [REDACTED] sono stati rilevati ed inventariati dall'ufficiale giudiziario presso l'abitazione [REDACTED]

- 17) **Fiat 500 L** targata TV251434 (rinvenuta presso l'abitazione del sig. De Bona Fabio): cilindrata 499 cm³, potenza 13,05 kW, 6 cavalli fiscali, alimentazione a benzina, colore bianco; trattasi di un'autovettura per il trasporto di persone immatricolata il 05/09/1969 acquistata dal signor [REDACTED] il 15/11/2002; dal 20/10/2011 il bene è gravato da un provvedimento di fermo amministrativo e dal 24/10/2013 da dichiarazione di fallimento;
- 18) divano imbottito in tessuto a 3 posti

- 19) **LG Flatron** televisore con tubo catodico;
- 20) Mobile basso 2 cassetti+2 cassettoni in laminato finitura ciliegio/tinta
unita
- 21) cassettera con 4 cassetti
- 22) Mobile a 2 ante in laminato con struttura in finitura ciliegio ed ante
laminato effetto serigrafato
- 23) lettore DVD Suntech

Un ultimo bene, di proprietà del sig. [REDACTED] è stato rilevato e inventariato presso l'abitazione dello stesso in Via Borgo Stolfi n. 79/3 a Pieve di Soligo:

- 24) **Seat Ibiza** targata BG270XJ (rinvenuta presso l'abitazione del sig. [REDACTED]
[REDACTED] cilindrata 1896 cm³, potenza 81 kW, 19 cavalli fiscali, alimentazione a gasolio, colore blu; trattasi di un'autovettura per il trasporto di persone immatricolata il 10/12/1999 acquistata dal sig. [REDACTED] in data 22/12/1999; dal 24/10/2013 il veicolo è gravato da dichiarazione di fallimento; durante il sopralluogo effettuato lo scrivente ha rinvenuto il mezzo in pessime condizioni: esso risulta "fermo", privo di batteria funzionante, con pneumatici bucati e diversi danni nella carrozzeria.

VALUTAZIONE

Dopo aver fatto un esame analitico del compendio immobiliare del fallimento "[REDACTED]" e dei soci

illimitatamente responsabili sig.ri ██████████ e ██████████, costituenti l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della loro reale consistenza, condizione statica ed attuali condizioni strutturali e conservative con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi delle singole unità immobiliari. Sulla base di appropriate indagini di mercato, tenuto conto di opportuni criteri di raffronto con beni immobili di recente compravendita ed altri immobili formanti oggetto di trattative a prezzi dichiarati, si sono conseguiti altri elementi di valutazione. Ulteriormente è stata fatta una valutazione oggettiva basata sulla rendita reale e possibile futura degli immobili stessi. Da una approfondita analisi comparativa dei tre criteri di valutazione sopra esposti, tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore lotto considerato si sono ottenuti dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo.

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il valore dei beni considerati, nel momento attuale, è pari a € 120.000,00 (centoventimila euro); tale valore deve infine essere rapportata alla sola quota di proprietà del sig. ██████████ che ricordiamo essere pari al 50% dei beni; è tuttavia doveroso sottolineare che, essendo i beni indivisi e indivisibili, all'importo di stima deve essere affiancato un coefficiente

riduttivo che tenga conto di tale aspetto; in considerazione di ciò si ritiene pertanto che la quota del socio sig, [REDACTED] sia pari a € 54.000,00 (cinquantaquattromila euro).

BENI IMMOBILI del sig. [REDACTED]	STIMA
Appartamento e garage pertinenziale Pieve di Soligo, Via Mussa Alta 22	€ 54.000,00
TOTALE	€ 54.000,00

Per quanto concerne la valutazione dei beni mobili e strumentali ci si è basati sulla comparazione con beni simili attualmente reperibili in commercio tenendo conto dello stato conservativo e del fatto che, in alcuni casi, trattasi di macchinari datati.

	BENI MOBILI della [REDACTED]	STIMA
1	Autocarro Iveco Fiat Daily 35 targato UD693741	€ 200,00
2	Fiat Uno Van targato AC578DP	€ 0,00
3	n. 1 saldatrice Miller mod. Blu Pak 45	€ 350,00
4	n. 1 saldatrice SELCO mod. IC400	€ 300,00
5	n. 2 saldatrici INE mod. 420ES Electronic	€ 300,00 cad. € 600,00
6	n. 1 saldatrice INE mod. 400THT Electronic	€ 300,00
7	n. 1 OMCN mod. 164/RPA da 100 ton.	€ 3.500,00
8	n. 1 box container	€ 200,00
9	n. 1 sistema Inverters EWS mod. EX 60	€ 800,00

10	n. 1 gru a ponte bitrave	€ 5.000,00
11	n. 7 fogli di acciaio inox 10/10	€ 250,00 cad. €1.750,00
12	n. 25 bombole	-
13	arredo vario ufficio	€ 50,00
14	fotocopiatrice Minolta mod. CSPRO EP1054	€ 80,00
15	Samsung SF560R fax	€ 30,00
16	stampante HP Deskjet 990CX	€ 20,00
TOTALE		€ 13.180,00

BENI MOBILI del sig. ██████████		STIMA
17	Fiat 500 L targata TV251434	€ 1.200,00
18	divano 3 posti	€ 80,00
19	LG Flatron televisore	€ 20,00
20	Mobile basso 2 cassetti+2 cassettoni	€ 50,00
21	cassettiera con 4 cassetti	€ 30,00
22	Mobile a 2 ante	€ 30,00
23	lettore DVD Suntech	€ 50,00
TOTALE		€ 1.460,00

BENI MOBILI del sig. ██████████		STIMA
24	Seat Ibiza targata BG270XJ	€ 250,00
TOTALE		€ 250,00

CONCLUSIONI

Nel complesso il compendio mobiliare e immobiliare della società fallita
[REDACTED] e dei soci sig. [REDACTED]
[REDACTED] è pari a € 68.890,00 (sessantottomilaottocento-
novantamila euro).

	BENI	STIMA
[REDACTED]	MOBILI	€ 13.180,00
	IMMOBILI	€ 0,00
[REDACTED]	MOBILI	€ 1.460,00
	IMMOBILI	€ 54.000,00
[REDACTED]	MOBILI	€ 250,00
	IMMOBILI	€ 0,00
	TOTALE	€ 68.890,00

Si allega alla presente:

- Allegato 1.1 Estratto di mappa (beni immobili)
- Allegato 1.2 Planimetrie catastali (beni immobili)
- Allegato 1.3 Rilievo (beni immobili)
- Allegato 1.4 Relazione fotografica (beni immobili)
- Allegato 2.1 Relazione fotografica (beni mobili)
- Allegato 2.2 Visure ACI sui veicoli

In fede

Treviso, li 02 aprile 2013

Il Perito

