

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento n. 156/2016

C.M. S.N.C.

nonché dei soci illimitatamente responsabili

Perizia di stima - LOTTO B

Giudice Delegato: dott. Antonello FABBRO

Curatore: Dr. Andrea DA PONTE

Perito Estimatore: geom. Giorgio GRANELLO

Sommario

Premessa.....	3
Identificazione catastale dei beni	5
Descrizione dei beni.....	6
Superficie commerciale	11
Dati urbanistici ed edilizi.....	11
Conformità edilizia.....	12
Conformità catastale.....	15
Provenienza dei beni.....	15
Occupazione dei beni.....	16
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	16
Valutazione	16
Allegati	18

Premessa

Il sottoscritto geom. Giorgio Granello, perito estimatore, riceveva in data 07 luglio 2016 dal dott. Andrea Da Ponte, curatore del fallimento in frontespizio, l'incarico di redigere una valutazione del compendio immobiliare e mobiliare della società fallita *C.M. Snc* nonché dei soci illimitatamente responsabili, signori

Preso atto dei contenuti della documentazione fornita, lo scrivente procedeva ad eseguire la trascrizione del fallimento presso la Conservatoria delle province di Treviso e Venezia; successivamente eseguiva un preliminare accertamento presso il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari, nonché ad inviare le istanze di accesso agli atti agli opportuni enti pubblici.

Nel frattempo, previo accordo con il curatore fallimentare, lo scrivente eseguiva in data del 25 luglio 2016 un primo sopralluogo presso il capannone di Gorgo al Monticano adibito a sede della *C.M. s.r.l.* per verificare l'entità dei beni in esso presenti.

Stante la disponibilità delle parti, nel mese di ottobre 2016 iniziavano i sopralluoghi presso gli immobili di Motta di Livenza e di Gorgo al Monticano, con la realizzazione di idonei rilievi metrici e fotografici, procedendo inoltre al ritiro della documentazione presso il Comune di Jesolo; in data del 19/10/2017 veniva inoltre eseguito il rilievo degli immobili di Jesolo ed Oderzo.

Nel contempo si procedeva a sollecitare il rilascio della documentazione da

parte dei Comuni di Oderzo, di Gorgo al Monticano e di Motta di Livenza, poi rilasciata in data del 15/11/2016 e del 27/01/2017.

Dopo aver ripetutamente sollecitato i soci della società fallita a consegnare la documentazione attestante la provenienza dei beni e la presenza di eventuali contratti di locazione attivi sui beni oggetto di indagine, lo scrivente, non ricevendone riscontro, provvedeva ad inoltrare formali richieste agli studi notarili di tutti (per gli atti di provenienza) nonché ad effettuare una ricerca presso l' Agenzia delle Entrate (per eventuali contratti di locazione dell'immobile di Oderzo).

Successivamente, preso atto di alcune incongruenze tra la documentazione fornita e quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi svolti, lo scrivente provvedeva ad eseguire ulteriori accertamenti, nello specifico per quanto concerne gli immobili di Gorgo al Monticano, eseguendo ricerche più approfondite presso gli uffici comunali e nuovi sopralluoghi per le verifiche planimetriche, riscontrando la necessità di eseguire aggiornamenti catastali.

Come si evince dalle visure catastali effettuate dallo scrivente in data 07/07/2016, la società *C.M. S.N.C.* ed i soci illimitatamente responsabili, sig.ri

risultano proprietari di numerosi beni immobiliari, che per comodità raggruppati e trattati in lotti distinti.

LOTTO A → Immobile in Motta di Livenza (sig. ri)

LOTTO B → Immobile in Oderzo (sig.ra)

LOTTO C → Immobile in Jesolo (sig.)

- LOTTO D → Immobile in Gorgo al Monticano (sig.ri)
- LOTTO E → Immobile in Gorgo al Monticano (C.M. S.n.c.)
- LOTTO E → Beni mobili
- LOTTO F → Immobile e terreni in Gorgo al Monticano (C.M. S.n.c.)
- LOTTO F → Beni mobili
- LOTTO G → Area urbana in Gorgo al Monticano (sig.ra)
- LOTTO H → Beni mobili nel Lotto A
- LOTTO I → Beni mobili nel Lotto D
- LOTTO L → Beni mobili nel Lotto B
- LOTTO M → Beni mobili nel Lotto C

Tuttavia, rilevato che i beni facenti parte del compendio immobiliare del fallimento in frontespizio sono intestati in parte alla società, in parte ai singoli soci della stessa, e che su alcuni dei suddetti lotti sono state riscontrate delle problematiche che devono necessariamente essere risolte al fine di poter procedere alla vendita degli stessi beni, lo scrivente, in accordo con il curatore del fallimento dott. Da Ponte, ha ritenuto di realizzare distinte perizie di stima per ciascun lotto.

-O-O-O-

LOTTO B - Appartamento con garage in Oderzo

Identificazione catastale dei beni

Beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Oderzo (TV), Sezione D, foglio 3 ai seguenti mappali:

- 1) **mn. 1352 sub. 46** - zona cens. 1 - cat. A/6 - cl. 2 - 6,5 vani - superficie

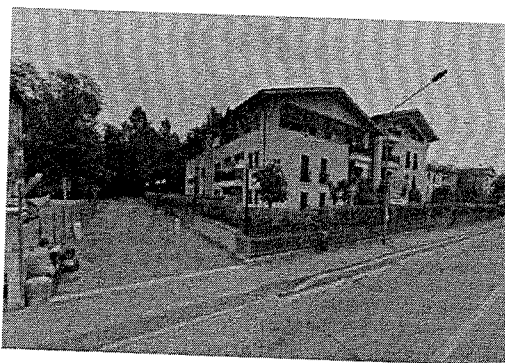
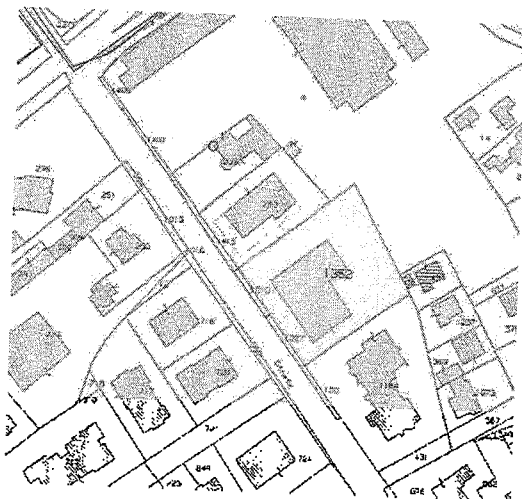
catastale 126 mq (115 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 617,68 - Via Spinè piano 3

2) **mn. 1352 sub. 60** - zona cens. 1 - cat. C/6 - cl. 6 - 39 mq - superficie catastale 43 mq - Rendita € 155,09- Via Spinè piano S1

Dalle visure catastali i suddetti beni risultano intestati come segue:

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

Le suddette unità fanno parte di un fabbricato plurifamiliare inserito all'interno di un'area residenziale; il mappale 1352 confina a nord/ovest con i mn. 193 e 4, a nord/est con i mn. 4 e 432, a sud/est con il mn. 1164 e a sud/ovest con i mn. 1097 e 1010, quest'ultimi costituiti dal marciapiede a ridosso di Via Spinè.

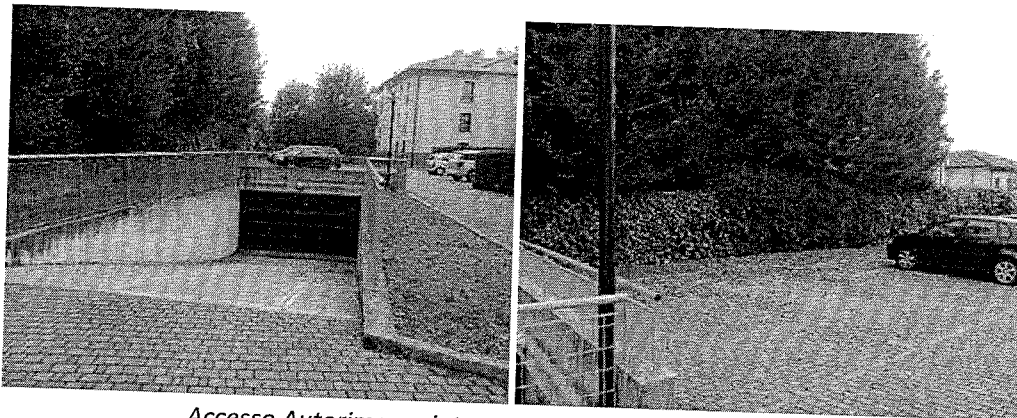


Estratto di mappa

Descrizione dei beni

Trattasi di un appartamento (identificato con l'interno n. 20) ed un garage facenti parte di un condominio denominato "Le Fornacette" situato ad Oderzo in Via Spinè al civico n. 37 e composto da 21 appartamenti distribuiti

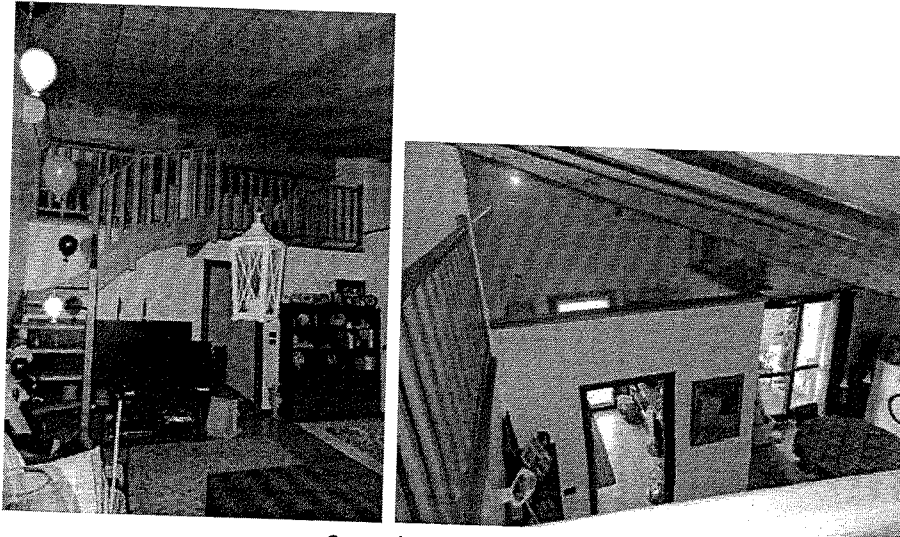
su 4 piani (Terra, 1[^], 2[^] e 3[^]) oltre a 7 posti auto e 14 garage situati al piano interrato accessibile tramite rampa posta sul fronte nord/ovest del lotto. La fascia lungo il confine nord/ovest del lotto è interessata dalla *viabilità interna*, che consente l'accesso da Via Spinè (da cui è protetta tramite barriera automatizzata a catena) fino all'ingresso dell'autorimessa interrata provvista di cancello, anch'esso automatizzato, e ad uno spazio esterno comune che ospita posti auto non esclusivi. All'interno il fabbricato è provvisto di un ascensore e di ampi spazi comuni (corridoi e vano scale); all'esterno piccole aiuole delimitano il confine nord/est e gli spazi comuni.



Accesso Autorimessa interrata e posti auto esterni

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano terzo, mansardato, che risulta occupato da sole 2 unità abitative; l'unità si compone di un soggiorno (ca. 37,23 mq utili) con un piccolo soppalco di ca. 12,47 mq, in parte chiuso (ulteriori ca. 7,23 mq), di una cucina (ca. 6,81 mq utili), un disimpegno (ca. 4,74 mq utili), un bagno (ca. 5,17 mq utili), una camera (ca. 11,49 mq utili) con terrazzino (ca. 4,90 mq utili), una ulteriore camera (ca. 18,42 mq utili) con bagno esclusivo (ca. 5,63 mq utili), un guardaroba (ca. 7,09 mq utili) ed infine un ripostiglio (ca. 2,08 mq utili). Dal locale Soggiorno si accede ad

un'ampia terrazza a tasca (ca. 20,55 mq utili) posta a nord, e ad una loggia (ca. 24,22 mq utili) che corre lungo tutto il fronte ovest dell'appartamento e permette l'accesso diretto alla cucina, al guardaroba ed alla camera maggiore. L'appartamento presenta travatura a vista con altezze che variano da minimi 228 cm a massimi 400 cm (altezza in corrispondenza del colmo), ad eccezione dei locali disimpegno, bagno e ripostiglio che presentano un soffitto ribassato a ca. 239 cm, e del guardaroba che ha un'altezza netta di 270 cm. Al di sopra di tali locali, infatti, è stato ricavato il soppalco a vista sul soggiorno ed il ripostiglio chiuso attiguo, raggiungibili tramite una scala in legno installata nel soggiorno.

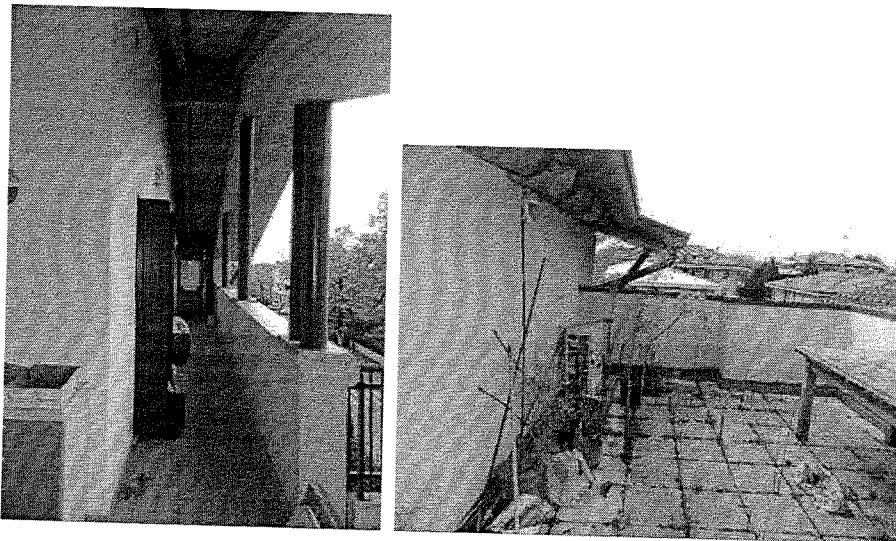


Soppalco e vista su cucina

La cucina, anch'essa travata a vista, è chiusa da elementi vetrati fissi posti sopra alle tramezze.

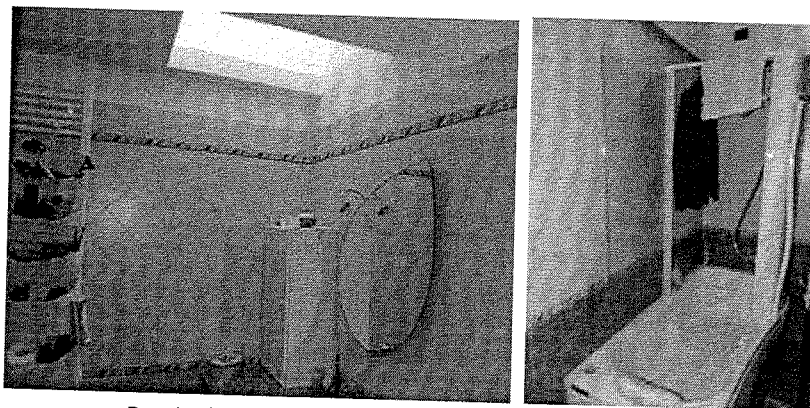
L'appartamento, per buona parte travato a vista, presenta finiture signorili ed un discreto stato conservativo, con pavimenti in listoni di legno presenti in tutti i locali ad eccezione della cucina e dei bagni, rivestiti sia a pavimento che a parete con piastrelle ceramiche. La loggia ed il terrazzo minore sono

pavimentati con piastrelle, mentre l'ampia terrazza a tasca presenta piastroni in cemento.



Loggia e terrazza a tasca

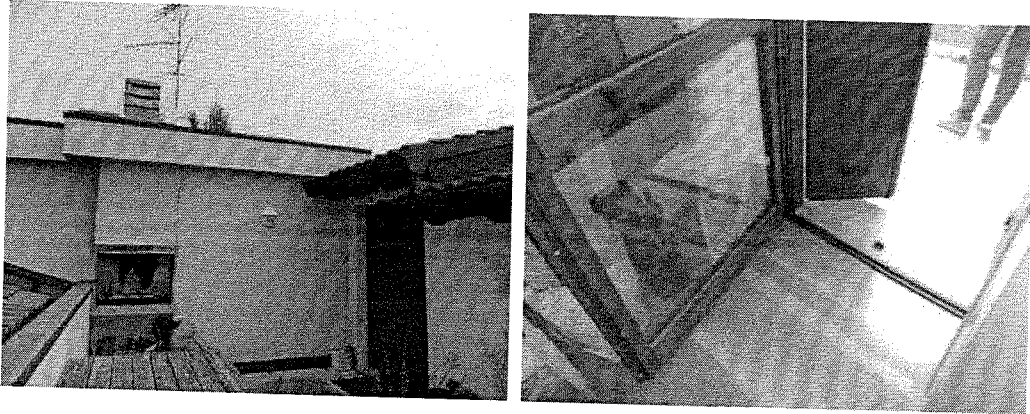
Il bagno principale è provvisto di lucernaio, di cabina doccia con idromassaggio e di scaldasalviette; il bagno esclusivo della camera maggiore, anch'esso provvisto di scaldasalviette, è dotato di vasca con cabina doccia idromassaggio (Jacuzzi).



Particolare del bagno principale e del bagno esclusivo camera

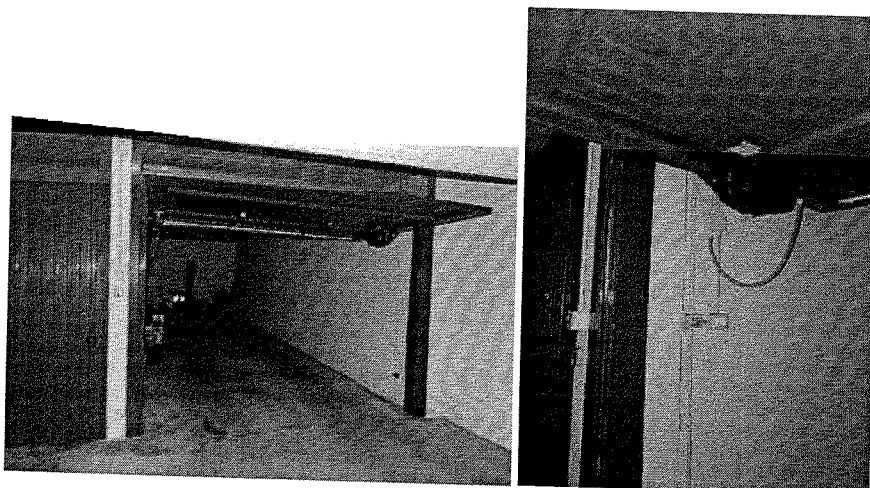
L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, con caldaia esterna installata sulla loggia e radiatori lamellari come elementi riscaldanti interni, di un impianto di allarme e di climatizzazione (con *split* nel soggiorno e nelle

camere, macchina esterna installata sulla terrazza scoperta). Serramenti in legno con vetrocamera ed oscuri in legno caratterizzano le forometrie; si segnala infine che sul terrazzo scoperto è presente un caminetto all'interno della muratura.



Si segnala che all'interno dell'unità sono stati rilevati ed inventariati i beni mobili la cui proprietà sembra riconducibile al presente procedimento, per la cui descrizione e valutazione si rimanda al Lotto L.

L'immobile oggetto di stima si completa infine con il garage (sub. 60) presente nell'autorimessa del piano interrato, avente una superficie netta di circa 38,74 mq, con pavimento industriale, pareti in calcestruzzo a vista, basculante metallico con sovrastante griglia per l'aerazione ed apertura automatizzata; è stata rilevata un'altezza netta interna di 287 cm.



Superficie commerciale

Il lotto presenta una superficie commerciale pari a **153,57 mq** determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
Superficie lorda abitazione (piano 3 [^])	114,40	1	114,40
Soppalco non abitabile	22,19	0,15	3,33
Superficie utile terrazza a tasca	20,55	0,40	8,22
Superficie utile terrazzino e loggia	29,12	0,35	10,19
Superficie box in autorimessa collettiva	38,74	0,45	17,43
			153,57

Dati urbanistici ed edilizi

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

- Concessione Edilizia n. 94 del 26/03/2002 per la realizzazione di una palazzina residenziale
- Permesso di Costruire Variante in corso d'opera n. 281 del 17/10/2003
- Certificato di Agibilità prot. 27933 - Reg. Cert. 250 - Arch. 98033 1°

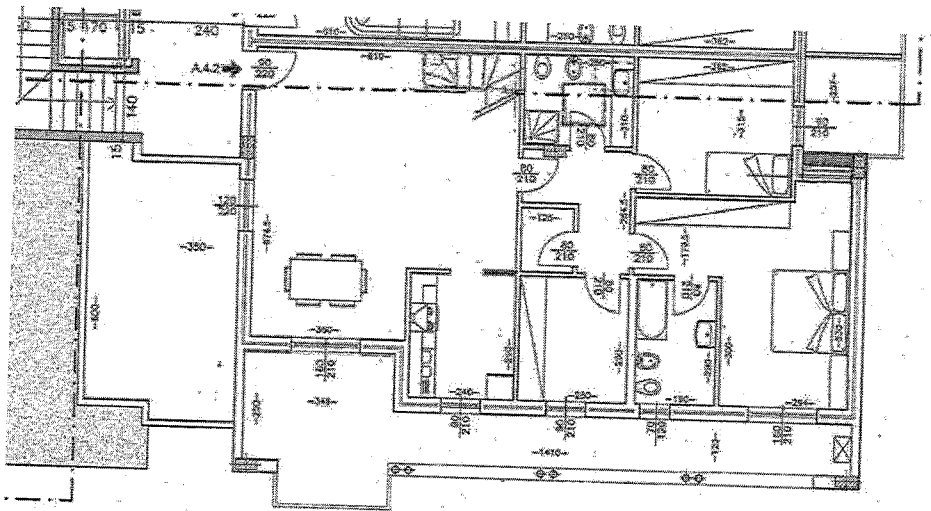
Si precisa che la Concessione Edilizia n. 94 del 26/03/2002 era stata rilasciata con la seguente prescrizione: *"RILEVATO ALTRESÌ CHE IL PRG VIGENTE PREVEDE NELL'AREA ADIACENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA STRADA DI ACCESSO VERSO VIA GORGAZZO SI CHIEDE LA DISPONIBILITÀ CHE LA STESSA VENGA INTEGRATA CON LA STRADA SI ACCESSO ALL'INTERVENTO IN MODO CHE LA STESSA STRADA PASSI DA STRADA PRIVATA A STRADA PUBBLICA"*.

Tuttavia nel successivo permesso di costruire in variante in corso d'opera

tale prescrizione non viene richiamata, presumibilmente in conseguenza delle modifiche introdotte nella pianificazione territoriale promossa dal comune di Oderzo.

Conformità edilizia

Il confronto dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo con i progetti autorizzati (Perm. di Costr. n. 281/2003) ha permesso di individuare diverse difformità.



Schema rossi/gialli

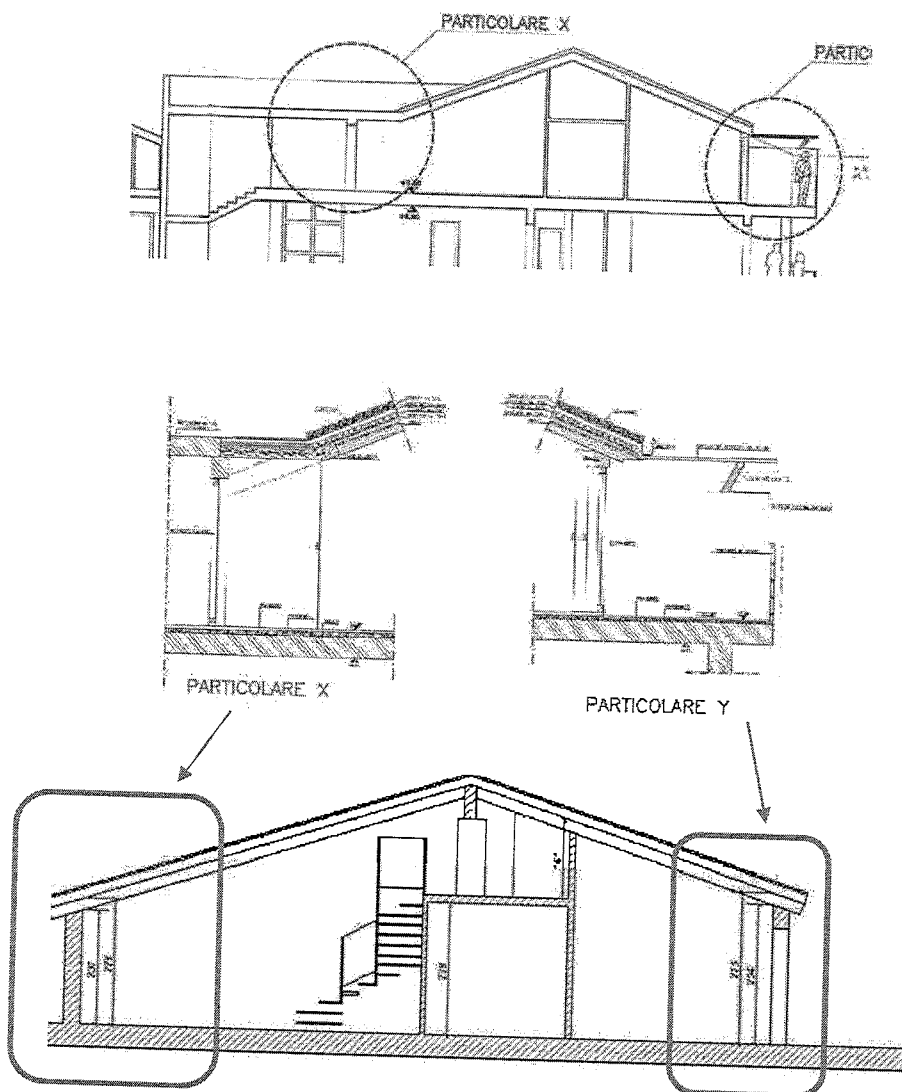
In particolare:

- *soggiorno* → il soppalco, sebbene non abitabile (privo delle altezze minime prescritte), non è presente nelle tavole di progetto e pertanto non risulta autorizzato;
- *cucina* → è presente un locale chiuso di 6,8 mq di superficie netta, mentre il progetto autorizzato prevedeva uno spazio aperto sul soggiorno (angolo cottura); il regolamento edilizio vigente stabilisce in 9,00 mq la superficie minima per i locali uso cucina e pertanto quanto rilevato costituisce una

difformità edilizia non sanabile; si renderà quindi necessario provvedere al ripristino dello stato come da progetto, con l'apertura del vano verso il soggiorno e la demolizione della porzione di tramezza non autorizzata e delle chiusure in vetro installate;

- *bagno 1* → il lucernario, realizzato in posizione diversa rispetto a quanto rappresentato nelle tavole di progetto autorizzate, presenta dimensioni inferiori rispetto al previsto; tuttavia, anche a seguito di incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo, si ritiene che la superficie minima di aero-illuminazione da garantire sia pari a 1/16 della superficie del vano, che quindi viene ottemperata.
- *camera 1* → nel terrazzo non è presente la nicchia indicata in progetto, ma la muratura perimetrale prosegue rettilineo; di conseguenza la *camera 2* risulta più grande dell'autorizzato;
- si rilevano, in generale, lievi differenze nelle dimensioni dei locali, rientranti tuttavia nella tolleranza di misura;
- la morfologia della sezione di copertura risulta difforme rispetto all'autorizzato: in corrispondenza dell'ingresso dell'unità non è presente la porzione piana definita dalla trave orizzontale, che viene invece indicata nella Tav. AV006 Sezioni (vd. "Particolare X"); inoltre la pendenza della falda è diversa rispetto all'autorizzato.

Si segnala tuttavia che tale difformità non interessa solo l'appartamento oggetto di stima, ma l'intero edificio e pertanto si renderebbe necessario provvedere ad un rilievo completo del fabbricato ed alla verifica complessiva dei volumi autorizzati e realizzati.



In considerazione quindi di tutto ciò si ritiene che le difformità edilizie sopra elencate debbano essere in parte eliminate, con interventi di demolizione (vd. Cucina) ed in parte sanate previa presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria ed il pagamento della sanzione amministrativa, per un costo che forfettariamente si stima in **€ 2.500,00** (esclusi oneri) di competenza professionale del tecnico che dovrà predisporre la pratica, oltre alla sanzione amministrativa che si quantifica in almeno **€ 516,00**, salvo diversa determinazione degli oneri da parte dell'Ufficio tecnico Comunale.

Conformità catastale

Per quanto concerne il raffronto dello stato rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, si rileva una sostanziale conformità della rappresentazione, ad eccezione di:

- soppalco: non rappresentato;
- angolo cottura: erroneamente rappresentata come “cucina”
- altezze interne: difformi sia nell’unità abitativa ($H_{media} = 314$ cm anziché 340 cm indicati in planimetria sub. 46) sia nel garage (287 cm anziché 240 cm, planimetria sub. 60).

A parere dello scrivente le suddette difformità possono essere regolarizzate previa presentazione di una pratica *DOCFA - Variazione delle planimetrie catastali* ad un costo che si stima in **€ 100,00** (cento/00 euro) quale tributo catastale (€ 50,00 per ciascuna planimetria, salvo diversa disposizione dell’ente preposto) oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della pratica catastale, che si ritiene già ricompreso nel compenso di € 2.500,00 (esclusi oneri) indicato in precedenza (cfr. Conformità edilizia).

Provenienza dei beni

I beni del presente lotto sono pervenuti agli intestati in forza di atto di compravendita stipulato avanti il notaio Pasquale Santomauro di Villorba (TV) in data 04/10/2007, trascritto a Treviso il 16/10/2007 RG 48977/RP 26611.

Occupazione dei beni

Le unità immobiliari risultano occupate in assenza di titolo dal sig. _____ figlio della proprietaria sig.ra _____ ; lo scrivente ha infatti appurato, tramite ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, l'esistenza di un contratto di locazione sottoscritto tra la sig.ra _____ ed il figlio stipulato il 01/11/2007 con decorrenza dal 06/11/2007 al 30/11/2011 per un importo annuo concordato in € 7.200,00. Il contratto di locazione risulta concluso alla scadenza.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

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

- **ISCRIZIONE RP 3069/RG 18177 del 02/07/2015:** ipoteca giudiziaria a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova rep. 1580 del 27/07/2014 per l'importo totale di € 50.000,00 a favore di _____
- **TRASCRIZIONE RP 20317/RG 29857 del 14/09/2016:** sentenza dichiarativa di fallimento da atto giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 156 del 06/07/2016.

Valutazione

Nel valutare il presente lotto lo scrivente ha considerato in primis le caratteristiche proprie dell'immobile, come la consistenza, lo stato

conservativo, la distribuzione degli spazi, il grado e lo stato delle finiture, nonché le pertinenze esclusive del fabbricato; è stato quindi valutato il contesto in cui l'immobile è inserito, cioè un ambito residenziale caratterizzato da edifici prettamente plurifamiliari (condomini) prossimo al centro opitergino ed alla strada regionale Postumia, particolarmente trafficata.

Considerate quindi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha valutato gli andamenti del mercato delle compravendite immobiliari della città di Oderzo, al fine di verificare la capacità dello stesso di accogliere l'immobile oggetto della presente stima. E' necessario infine fare una ulteriore considerazione, in quanto il presente Lotto verrà posto in vendita nell'ambito di una procedura fallimentare che, per propria natura, deve cercare di concretizzare la vendita del compendio al prezzo più congruo ma nel minor tempo possibile, al fine di garantire la massa dei creditori. Tale condizione deve pertanto essere considerata ai fini di fornire non una valutazione di mercato, ma il più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una vendita all'asta.

Alla luce quindi di tutto ciò lo scrivente ritiene che il più congruo valore di realizzo del Lotto B possa essere approssimato in € 150.000,00 (*centocinquantamila/00 euro*) calcolati come segue:

$$\begin{aligned} \text{Valore di realizzo} &= \text{Sup. commerciale} \times \text{€ /mq comm.} = \\ &= 153,57 \times \text{€ } 1.000,00/\text{mq} = \text{€ } 153.570,00 \end{aligned}$$

A tale importo vanno infatti detratti i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, già forfettariamente indicati in precedenza ed approssimabili a

circa € **3.900,00** (competenze, oneri, sanzioni amministrative e tributi catastali).

LOTTO B - Appartamento con garage in Oderzo
VALORE DI REALIZZO € 150.000,00
(centocinquantamila/00 euro)

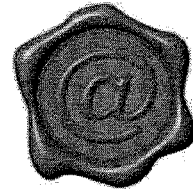
In fede.

Treviso, 19 aprile 2017

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello

Firmato da:
GRANELLO GIORGIO
Motivo:



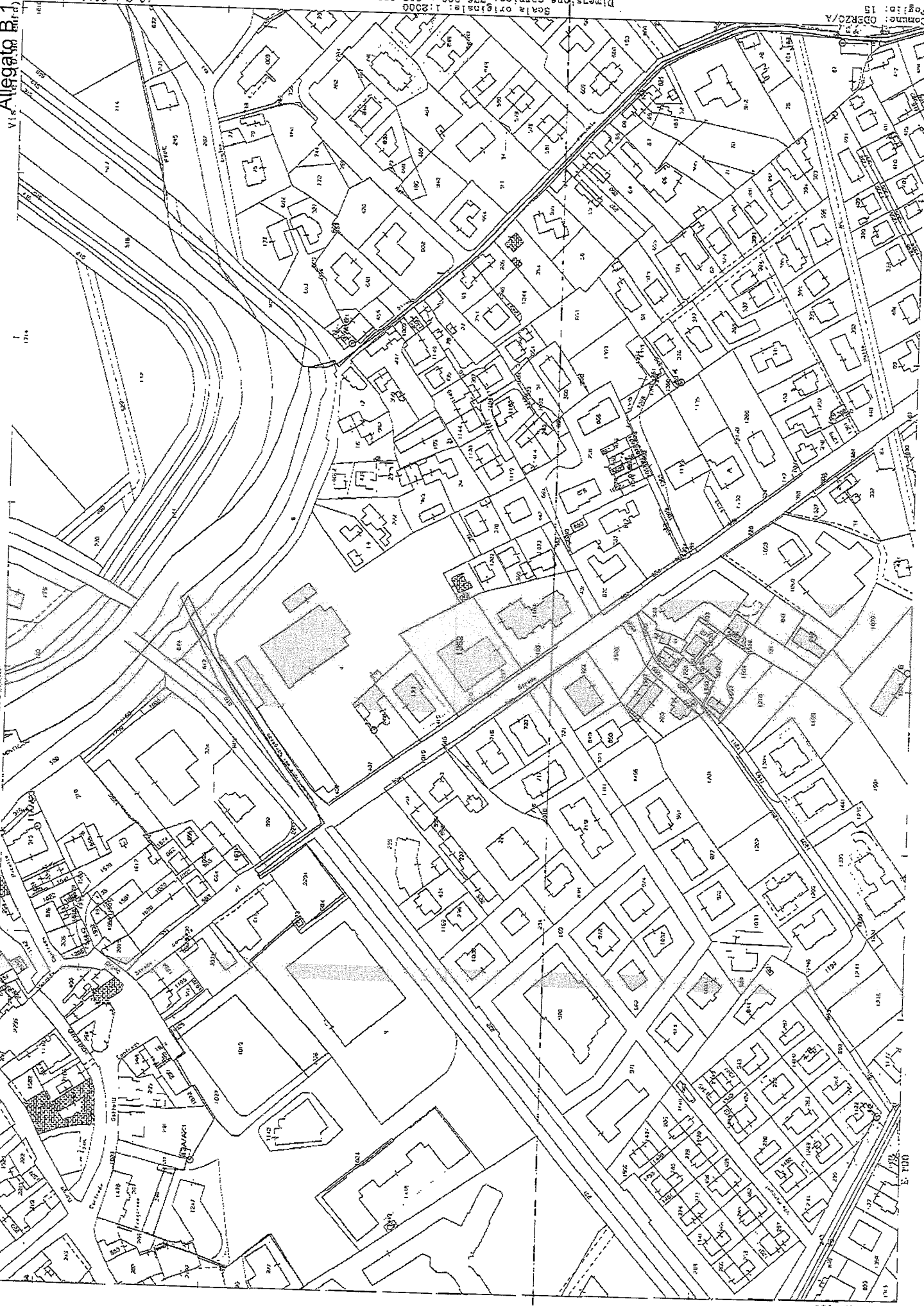
Data: 21/04/2017 15:03:30

Allegati

Allegato B.1 - Estratto di mappa e Planimetrie Catastali

Allegato B.2 - Rilievo

Allegato B.3 - Relazione fotografica



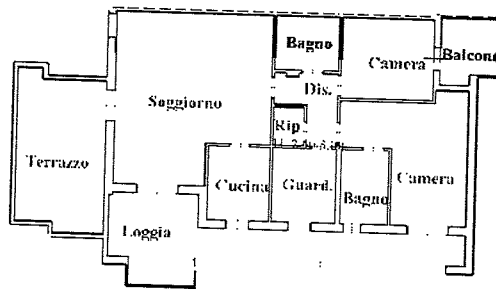
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000388806 del 01/08/2003	
Planimetria di u.i.i.u. in Comune di Oderzo	
VIA SPINE'	civ.
Identificativi Catastali: Sezione: D Foglio: 3 Particella: 1352 Subalterno: 46	Compilata da: BOLZON MAURO Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 2325

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO MANSARDA

Hm - 3,40



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2016 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 3 - Particella: 1352 - Subalterno: 46 >

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000388806 del 01/08/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Oderzo
VIA SPINE' civ.

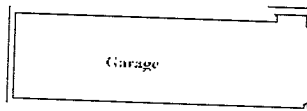
Identificativi Catastali:
Sezione: D
Foglio: 3
Particella: 1352
Subalterno: 60

Compilata da:
BOLZON MAURO
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2325

Scheda n. 1 Scala 1:200

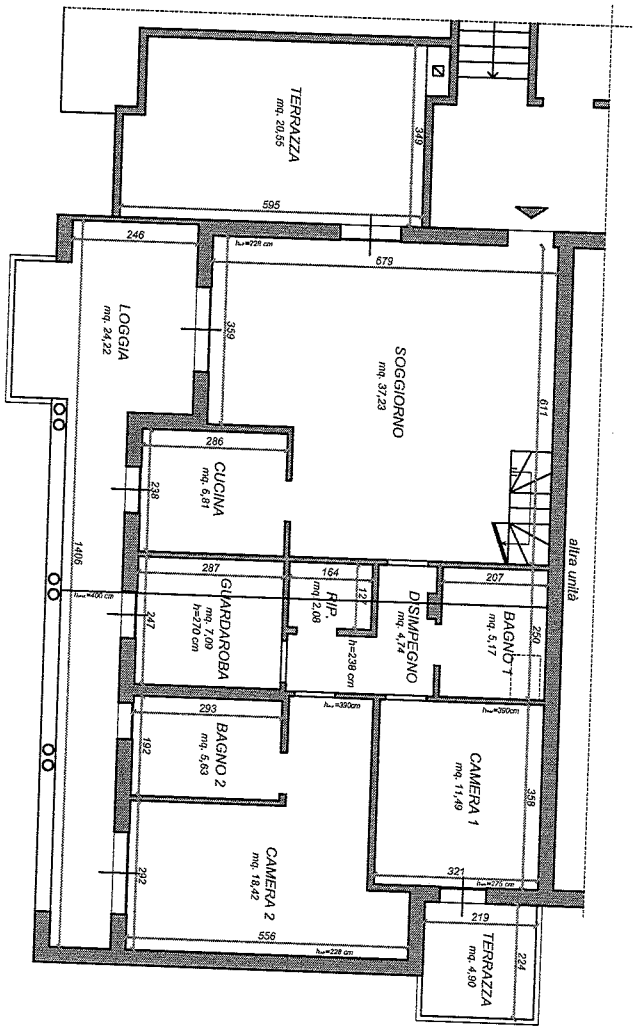
PIANO INTERRATO

11 = 2.40

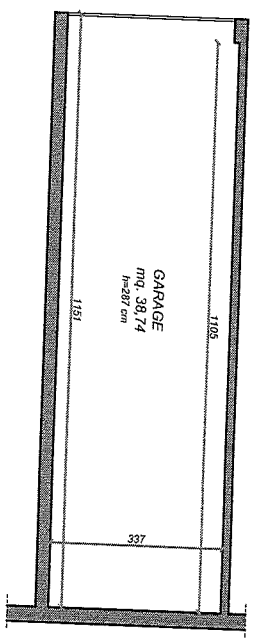


10 metri

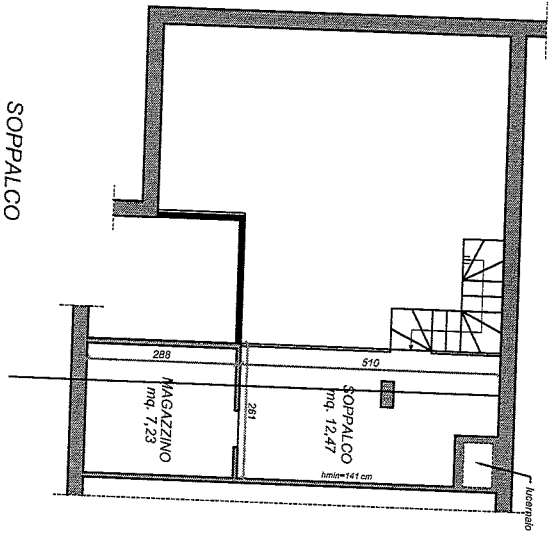
Agosto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2016 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 3 - Particella: 1352 - Subalterno: 60 >
VIA SPINE' piano: S1;



PIANO TERZO



PIANO INTERRATO



SOPPALCO