

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO DITTA

CON SEDE IN

SENTENZA N. DEL 11.06.2010 - REG. FALL. N.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELISA FAZZINI

CURATORE: DOTT.SSA LORENA ANDREETTA

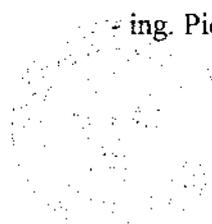
**PERIZIA DI STIMA**

**DI BENE IMMOBILE**

Motta di Livenza, li 01.12.2010

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin -



## INDICE

1	Premessa .....	3
2	Il compendio del fallimento.....	3
3	Descrizione del negozio.....	3
3.1	<i>Il negozio</i> .....	3
3.2	<i>Il magazzino</i> .....	4
3.3	<i>Area scoperta</i> .....	5
3.4	<i>Identificazione catastale</i> .....	5
3.5	<i>Confini</i> .....	5
3.6	<i>Proprietà e provenienza</i> .....	5
3.7	<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	6
3.8	<i>Disponibilità</i> .....	6
3.9	<i>Regolarità edilizia</i> .....	6
3.10	<i>Stima</i> .....	7
4	Nota conclusiva .....	8
	Allegati .....	9

## RELAZIONE

### 1 Premessa

Il curatore dott.ssa Lorena Andreetta ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin di Motta di Livenza, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare i beni immobili acquisiti all'attivo della procedura fallimentare.

Concluse le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si espongono le conclusioni alle quali si è giunti relativamente al bene summenzionato.

### 2 Il compendio del fallimento

E' costituito da un unico bene e precisamente da un negozio ubicato in Cordignano Via Vittorio Veneto n. 44.

### 3 Descrizione del negozio

Occupava l'intero piano terra e parte del piano interrato di un fabbricato a tre piani, di cui due fuori terra, realizzato alla fine degli anni '70 del secolo scorso in fregio a Via Vittorio Veneto, a 400 m circa dal centro di Cordignano (Piazza Italia): il bene si trova pertanto in discreta posizione risultando prossimo al centro e visibile da chi percorre Via Vittorio Veneto in ambedue i sensi di marcia.

#### 3.1 Il negozio

Ha una superficie commerciale di 143 mq comprensiva di due vani (ufficio e gabinetto) ricavati al suo interno ed è collegato al magazzino del piano interrato mediante una scala comune che serve anche l'appartamento soprastante. Il negozio è sempre stato adibito alla vendita di colori e vernici e come tale ha un grado di fini-

tura semplice: pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio anodizzato ed è dotato di impianto elettrico, impianto termico ad aerotermi (caldaia in comune con l'appartamento soprastante posta nella centrale termica comune), impianto idrico-sanitario ed impianto fognario (anche questi in comune con l'appartamento).

Lo stato di manutenzione e conservazione del negozio è insufficiente: prima di riaprirlo si dovrà pertanto porre in essere un intervento di manutenzione esteso anche agli impianti, non conformi agli standard richiesti dal mercato per le attività commerciali e in comune con l'appartamento.

### **3.2 Il magazzino**

Si trova al piano interrato ed ha una estensione di 102 mq circa: allo stesso piano si trovano la taverna ed il garage dell'abitazione. La prima è separata dal magazzino da pareti in muratura mentre l'autorimessa è priva di muri ed è semplicemente uno spazio ad uso garage asservito all'appartamento.

Tutte e tre le stanze dell'interrato (magazzino, taverna e autorimessa) sono collegate ai piani soprastanti soltanto attraverso una scala comune e sono disposte in modo che chi dall'appartamento voglia accedere al garage o alla taverna o recedere da essi deve obbligatoriamente attraversare il magazzino che risulta pertanto caratterizzato da una promiscuità assai penalizzante.

Il locale ha grado di finitura consono alla sua funzione: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio anodizzato ed è dotato di impianto elettrico. Il suo stato di manutenzione e conservazione, considerata la funzione alla quale è adibito, è sufficiente.

### **3.3 Area scoperta**

E' estesa 801 mq circa ed è in comune tra l'abitazione del primo piano, il negozio e l'autorimessa del piano interrato. La posizione della recinzione e dei cancelli rispecchiano l'utilizzo unitario per il quale è stato pensato il fabbricato con una porzione di area scoperta sistemata a giardino, a servizio dell'abitazione, e la rimanente adibita a parcheggio per il negozio costituito da 5-6 posti auto posizionati in fregio a Via Vittorio Veneto. Purtroppo la divisione tra le summenzionate porzioni di area scoperta non è mai avvenuta e pertanto l'aggiudicatario non avrà la piena proprietà del parcheggio antistante il negozio.

### **3.4 Identificazione catastale**

Il negozio è così riportato al Catasto dei Fabbricati: Comune di Cordignano, Sezione B, Foglio 4, Mappale 843, Via Vittorio Veneto, Piano S1-T, Categoria C/1, Classe 2, Mq 175, Rendita € 632,66.

E' compresa la comproprietà delle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare dell'area scoperta (Sub. 1), del vano scale (Sub. 2) e della centrale termica (Sub. 3).

### **3.5 Confini**

Il fabbricato confina nella sua interezza con Via Vittorio Veneto e con i Mappali 309, 282 e 269, salvo altri e/o variati.

### **3.6 Proprietà e provenienza**

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che il negozio è di proprietà del fallito essendogli così pervenuto:

- per la quota di 1/2 mediante atto di compravendita in data 12.02.1977 rep.

- n.            del dott. Nico Vascellari, notaio in Vittorio Veneto, trascritto a Treviso in data 23.02.1977 ai nn.            ;
- per la rimanente quota di 1/2 mediante atto di divisione in data 02.02.2010 rep. n.            del dott. Francesco Simoncini, notaio in Sacile, trascritto a Treviso in data 03.02.2010 ai nn.            .

### **3.7 Formalità pregiudizievoli**

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, alla data del 13.09.2010, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) ipoteca volontaria iscritta il 28.04.2004 ai nn.            per la somma di € 410.000,00 derivante da atto di mutuo in data 14.04.2004 rep. n.            del dott. Francesco Simoncini, notaio in Sacile, a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Orsago;
- b) sentenza dichiarativa di fallimento del 11.06.2010 rep. n.            del Tribunale di Treviso, trascritta in data 21.07.2010 ai nn.            , a favore della massa dei creditori del fallimento di

### **3.8 Disponibilità**

Il negozio è libero mentre il sottostante magazzino è ancora occupato da materiale di vario tipo che si ritiene appartenga a chi abita l'appartamento del primo piano.

### **3.9 Regolarità edilizia**

Il fabbricato di cui il negozio fa parte è stato costruito in forza di licenza edilizia n.            rilasciata dal comune di Cordignano in data 28.01.1977 per costruzione di fabbricato ad uso abitazione (due appartamenti) ed un negozio.

La domanda per l'ottenimento del certificato di abitabilità per il negozio ed il sottostante interrato risulta presentata (vi si legge tra l'altro che i lavori hanno avuto inizio il 25.01.1978 e fine il 30.12.1980) ma nella pratica edilizia conservata agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale non risulta rilasciato il certificato richiesto.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto approvato e pertanto l'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico eccezion fatta per i due vani (ufficio e w.c.) ricavati all'interno del negozio in assenza di autorizzazione e pertanto abusivamente. L'aggiudicatario potrà ottenere la sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 versando una somma non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Si evidenzia inoltre che il w.c. dovrà essere dotato di antibagno di adeguate dimensioni.

### 3.10 Stima

Considerati l'andamento del mercato immobiliare del posto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene che esso possa risultare appetibile se stimato come segue:

- negozio	143 mq x 750,00 €/mq =	€ 107.250,00
- magazzino	102 mq x 150,00 €/mq =	€ <u>15.300,00</u>
	sommano	€ <u>122.550,00</u>

cifra che si arrotonda a € 123.000,00 e si assume quale più probabile valore di realizzo dell'immobile nello stato in cui si trova e nelle condizioni economiche attuali.

#### **4 Nota conclusiva**

Ritenendo di aver così risposto a quanto richiesto, si dimette il presente elaborato, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 01.12.2010

Il perito stimatore

- ing. Piero Bortolin -



## ALLEGATI

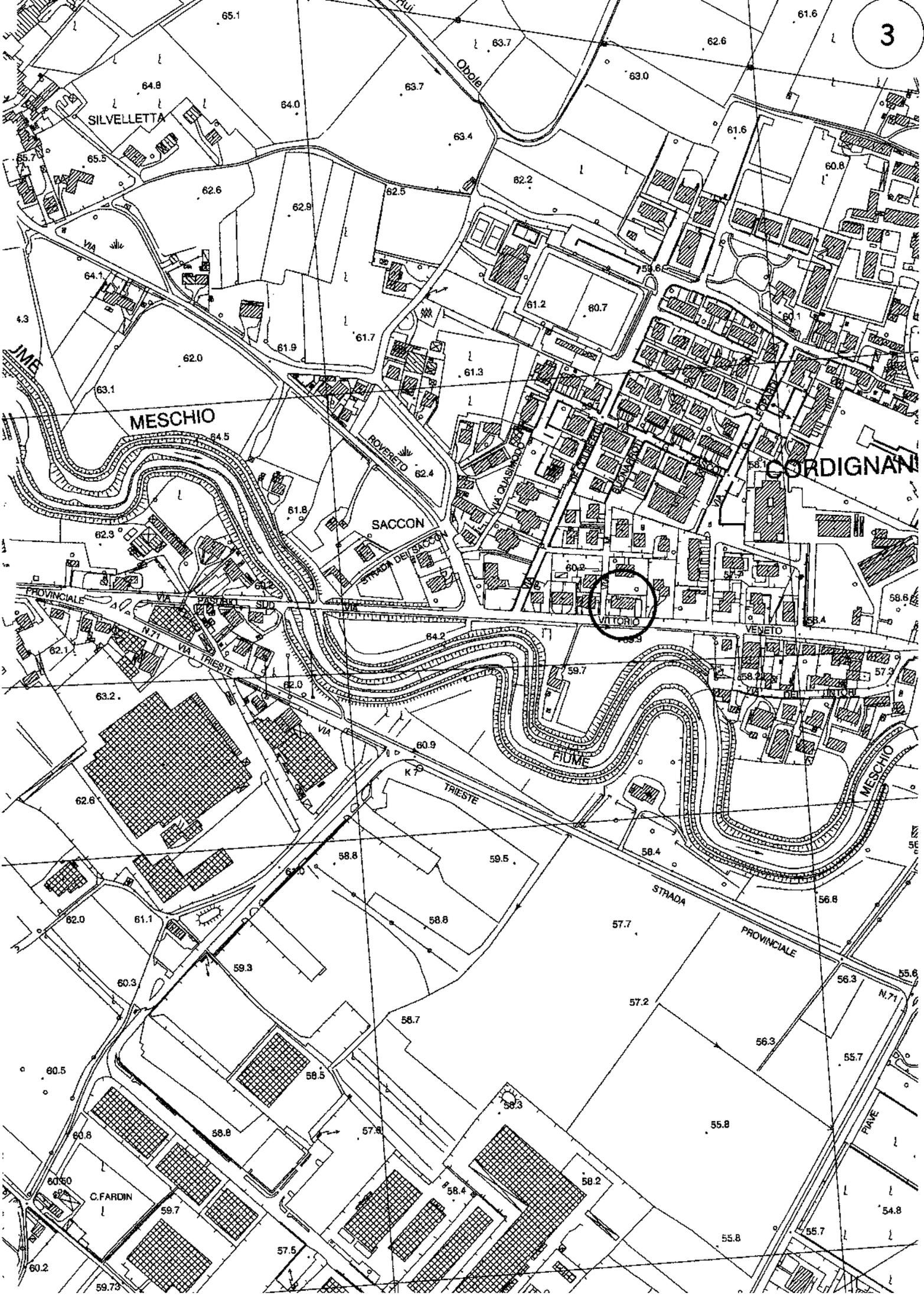
- 1) Estratto Carta Provinciale
- 2) Vista aerea
- 3) Estratto Carta Tecnica Regionale
- 4) Estratto di mappa
- 5) Visura catastale
- 6) Elaborato planimetrico
- 7) Planimetria
- 8) Disegni del progetto approvato
- 9) Documentazione fotografica





# VISTA AEREA







## Visura per soggetto

Data: 14/07/2010 - Ora: 11.24.30 Fine

Visura n.: Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2010

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO		
Soggetto individuato	nato a	il	C.F.:

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CORDIGNANO(Codice C992) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	B	4	843	5			C/1	2	175 m <sup>2</sup>	Euro 632,66 L. 1.225.000	VIA VITTORIO VENETO piano: S1 -T; COSTITUZIONE del 08/03/1994 n. dal 19/03/1994	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	_____ nato a _____ il _____		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/02/2010 Nota presentata con Modello Unico n. _____ in atti dal 05/02/2010 Repertorio n. _____				Rogante:
	FRANCESCO Sede: SACILE DIVISIONE				

Rilasciata da: Servizio Telematico

MODULARIO  
F. rig. 1994. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

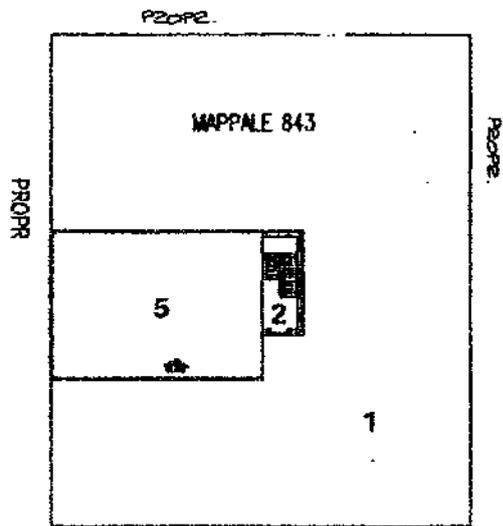
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CORDIGNANO** via **VITTORIO VENETO** civ.....

**ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI**

RIF. TIPO MAPPALE Nr. 6670 DEL 22.02.1994

PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

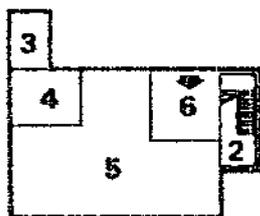


- SUB 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA SCOPERTA DI MQ 801) COMUNE AI SUB 4 - 5 - 6
- SUB 2 BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALE) COMUNE AI SUB 4 - 5 - 6
- SUB 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE (C.T.) P. S1 COMUNE AI SUB 4 - 5
- SUB 4 ABITAZIONE (P. S1 - P. 1)
- SUB 5 NEGOZIO (P. S1 - P. T)
- SUB 6 GARAGE (P. S1)

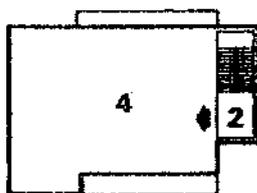
SVILUPPO SC. 1/500

VIA VITTORIO VENETO

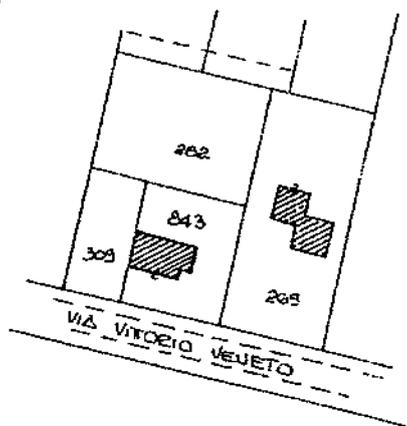
ESTRATTO DI MAPPA SC. 1/200  
COMUNE DI CORDIGNANO  
SEZ. B FOGGIO 4  
MAPPALE 843



PIANO S1



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 50

Dichiarazione di N.C.   
Forma Planimetria in

Compilata dal **GEOM. DA RE ERNESTO**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO



8 MAR. 1994

2227

Ufficio Provinciale di: **TREVISO**

 Comune di: **CORDIGNANO**

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
<b>CORDIGNANO</b>	<b>B</b>		<b>4</b>	<b>843</b>			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA VITTORIO VENETO		SI T 0001			Partita speciale A	
2	VIA VITTORIO VENETO		SI			Partita speciale A	
3	VIA VITTORIO VENETO		SI 0001			Partita speciale A	
4	VIA VITTORIO VENETO		SI T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
5	VIA VITTORIO VENETO		SI			C01 NEGOZI E BOTTEGHE	
6	VIA VITTORIO VENETO		SI			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	

 Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di TREVISO** Richiedente:



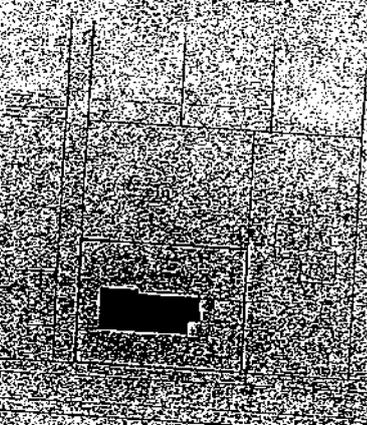
# Comune di Cordignano

**1** edificio ad uso abitazione e negozio

Località: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

COMUNE DI CORDIGNANO  
(PROVINCIA DI TREVISO)  
UFFICIO TECNICO

VISTO: si approva, sentita la Commissione comunale per l'edilizia, nella seduta del 7 GEN 1977 prot. n. \_\_\_\_\_  
Cordignano, li 23 GEN 1977 IL SINDACO



planimetria scala 1:2000

Comune di Cordignano

sezione **b**

foglio IV°