

TRIBUNALE DI TREVISO**FALLIMENTO**

Giudice Delegato: dott. Alberto VALLE

Curatore Fallimentare: dott. Gianluca PIVATO

0=0=0=0

0=0=0=0

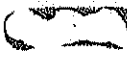
0=0=0=0

In data del 12 marzo 2014 lo scrivente riceveva dal dr. Gianluca Pivato (curatore del Fallimento in frontespizio), a mezzo posta elettronica, la richiesta di procedere ad un aggiornamento dei valori relativi ai beni del Fallimento in frontespizio indicati al Lotto B della perizia redatta dallo scrivente in data del 12/10/2010, e precisamente:

LOTTO "B" - COMUNE DI SPRESIANO**N.C.E.U. – Sezione A Foglio 6 - Mappale 1736:**

- **Sub. 6** (GARAGE) - In corso di definizione - Piano S1;
- **Sub. 7** (GARAGE) - In corso di definizione - Piano S1;
- **Sub. 8** (GARAGE) - In corso di definizione - Piano S1;
- **Sub. 15** (GARAGE) - In corso di definizione - Piano S1;
- **Sub. 16** (GARAGE) - In corso di definizione - Piano S1;
- **Sub. 17** (CANTINA) - In corso di definizione - Piano S1;
- **Sub. 18** (CANTINA) - In corso di definizione - Piano S1;
- **Sub. 19** (CANTINA) - In corso di definizione - Piano S1;
- **Sub. 20** (CANTINA) - In corso di definizione - Piano S1;

- **Sub. 24-25** (ABITAZIONE CON PERTINENTE AREA SCOPERTA) - In corso di definizione - Piano T;
- **Sub. 26-27** (ABITAZIONE CON PERTINENTE AREA SCOPERTA) - In corso di definizione - Piano T;
- **Sub. 28-29** (ABITAZIONE CON PERTINENTE AREA SCOPERTA) - In corso di definizione - Piano T;
- **Sub. 35** (ABITAZIONE) - In corso di definizione - Piano 1-2;
- **Sub. 36** (ABITAZIONE) - In corso di definizione - Piano 1-2.

Il lotto riguarda quattordici unità immobiliari, a destinazione residenziale, situate all'interno di un fabbricato situato nella periferia a nord del Comune di Spresiano, a circa un chilometro dal centro medesimo; ubicato nelle immediate vicinanze dell'importante arteria viaria denominata "strada Pontebbana"- S.S. n. 13 e prospiciente l'asse ferroviario Treviso-Udine; il complesso immobiliare edificato dalla  è composto da due corpi di fabbrica, di cui uno non oggetto di valutazione, collegati tra loro al piano interrato, attraverso una corsia di manovra che distribuisce i garage e due vani scala condominiali.

Nello specifico l'immobile è costituito da tre piani fuori terra, di cui l'ultimo livello ad uso sottotetto (mansardato); inserito in un lotto di forma irregolare delimitato mediante una recinzione fissa lungo i lati nord, est e ovest, mentre il lato sud risulta in parte aperto per permettere l'accesso alla rampa di accesso ai garage e al percorso pedonale che conduce al vano scala condominiale; i sopracitati

confini di proprietà prospettano rispettivamente a nord con la strada comunale denominata "via Piave", a est con il secondo fabbricato sopracitato a sud, in parte con un'area di parcheggio pubblico e in parte con altri edifici (di altra proprietà); per quanto riguarda invece il confine ovest, il sopracitato lotto prospetta con l'asse ferroviario Treviso-Udine; l'immobile in questione risulta composto come segue:

PIANO TERRA

Al piano terra sono collocati tre appartamenti (sub 24-26-28) con annesso le rispettive aree scoperte ad uso esclusivo (sub 25-27-29), oltre al vano ingresso (sub 4) dov'è ubicata la scala condominiale; l'appartamento sub 24-25 è accessibile dal vano scala condominiale, ed è costituito da zona giorno, disimpegno, bagno e due camere da letto; da quanto desunto dagli elaborati grafici depositati presso il Comune di Spresiano e da quanto determinato dal rilievo in loco, la superficie commerciale dell'appartamento, comprensiva dell'area scoperta, è pari a circa mq 96,00.

L'appartamento sub 26-27 è costituito da soggiorno, disimpegno, bagno e una camera da letto per una superficie commerciale dell'appartamento, comprensiva dell'area scoperta, di circa mq 60,00.

Il terzo e ultimo alloggio al piano terra (sub 28-29) ha una distribuzione interna simile al sub 24, ad eccezione che risulta

speculare rispetto a quest'ultimo; anche quest'unità immobiliare è provvista di area scoperta (sub 29) ad uso esclusivo e si sviluppa per una superficie commerciale complessiva di circa mq 92,00.

PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO

Al piano primo sono ubicate tre unità abitative, di cui solo due rientrano nel compendio fallimentare in quanto una è già stata oggetto di compravendita. L'appartamento (sub 35) è composto da un ampio vano monostanza, da un angolo cottura e da un disimpegno che distribuisce un servizio igienico, è presente inoltre una scala aperta "a giorno" che conduce in un locale sottotetto con altezza media di circa m 1,90, provvisto di due lucerni "tipo velux"; da quanto determinato dagli elaborati grafici di progetto e dal rilievo in loco è stato possibile determinare che la superficie commerciale è di circa mq 76,00.

L'unità contraddistinta con il sub 36 è composto da una zona giorno con annesso angolo cottura e da un disimpegno che distribuisce un servizio igienico e due camere da letto; nella zona giorno è presente una scala aperta "a giorno" che conduce nel piano sottotetto avente una superficie utile di circa 64 mq ed un'altezza media di circa m 1,90; la superficie commerciale, comprensiva della mansarda, è stata determinata in complessivi mq 106.

L'immobile nel complesso, allo stato attuale, si trova in uno stato di conservazione equiparabile al finito, presentando delle caratteristiche costruttive di qualità medio-buone; dal sopralluogo si

è potuto riscontrare più precisamente che:

- la struttura portante è costituita da un telaio tradizionale formato da travi e pilastri in calcestruzzo armato;
- la copertura è costituita da una struttura portante interamente in legno con travatura a vista e manto di copertura in coppi tradizionali;
- l'Impianto di smaltimento delle acque meteoriche si compone di grondaie e pluviali in rame;
- per quanto riguarda i serramenti interni ed esterni si rileva la presenza di telai in legno con vetrocamera e scuri in legno verniciati;
- ciascuna unità abitativa è provvista di impianto di riscaldamento autonomo e dei relativi corpi radianti;
- per quanto riguarda i sottotetti, al momento del sopralluogo, risultavano essere allo stato grezzo.

0=0=0=0

0=0=0=0

0=0=0=0

VALUTAZIONE

Preso atto di quanto esposto nella perizia datata 12 ottobre 2010, lo scrivente ha analizzato gli aspetti derivanti dall'attuale crisi del mercato Immobiliare e della crisi economica in cui versa attualmente il paese, per la quale la ripresa economica appare di non immediata attuazione, ha inoltre provveduto a considerare inoltre i parametri di domanda/offerta che regolamentano il mercato immobiliare nel momento attuale, considerato inoltre che

gli immobili possono essersi ulteriormente deteriorati con il passare del tempo.

Tutto ciò premesso, alla luce delle analisi sopra citate, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che i valori commerciali degli immobili oggetto della presente debbano essere abbassati di una percentuale pari a circa il 35% rispetto ai valori esposti nel 2010, e pertanto nel momento attuale e nello stato in cui versano, si stimano come segue:

COMUNE DI SPRESIANO

N.C.E.U. – Sezione A Foglio 6 - Mappale 1736:

Per la piena proprietà (1/1):

- Sub. 6 (GARAGE)	€ 18.500,00
- Sub. 7 (GARAGE)	€ 11.100,00
- Sub. 8 (GARAGE)	€ 11.100,00
- Sub. 15 (GARAGE)	€ 12.350,00
- Sub. 16 (GARAGE)	€ 18.500,00
- Sub. 17 (CANTINA)	€ 1.850,00
- Sub. 18 (CANTINA)	€ 1.850,00
- Sub. 19 (CANTINA)	€ 1.850,00
- Sub. 20 (CANTINA)	€ 1.850,00
- Sub. 24-25 (ABITAZIONE)	€ 64.800,00
- Sub. 26-27 (ABITAZIONE)	€ 40.750,00
- Sub. 28-29 (ABITAZIONE)	€ 62.350,00
- Sub. 35 (ABITAZIONE)	€ 56.150,00

- **Sub. 36 (ABITAZIONE)** € **78.400,00**

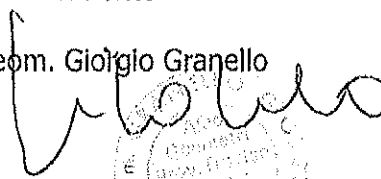
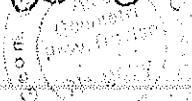
Totale del compendio - "LOTTO B" € **381.400,00**

In fede

Treviso, lì 29 aprile 2014

Il Perito

Geom. Giorgio Granello

ESTRATTO PRIMA PERIZIA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati alla [REDACTED] forza dell'atto di compravendita, del Notaio Marchio Andrea di Montebelluna, repertorio n. 27519/12259 del 29/11/2005, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso ai n.ri 54450/32359 del 02/12/2005.

DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Spresiano sono state rilevate le seguenti concessioni e/o autorizzazioni e/o permessi a costruire ecc.. inerenti l'immobile in oggetto:

- Permesso di Costruire n. 8/2005 rilasciato in data del 24/05/2005 alla ditta Immobiliare My House srl relativa alla costruzione di nuovi fabbricati residenziali.
- Permesso di Costruire n. 40/2007 rilasciato in data del 20/07/2007 [REDACTED] , relativa alla variante al P.d.C. 8/2005 del 24/05/2005.

Dalla verifica ed analisi delle previsioni del P.R.G. Vigente del Comune di Spresiano, si è potuto appurare che la proprietà in questione ricade

In zona territoriale omogenea C.2, normata dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Spresiano; si precisa altresì che il lotto in oggetto ricade, per una porzione, all'interno della fascia di rispetto di ferroviario.


CONGRUITA' URBANISTICA

In merito all'immobile oggetto di perizia è emerso che, dalla prescrizione della realtà dei luoghi, il fabbricato è allo stato finito anche se non è stata ancora depositata la richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità; si rileva altresì che l'edificio, per quanto sin d'ora costruito, risulta corrispondente a quanto legittimato dai sopra citati titoli abilitativi.

CONFORMITA' CATASTALE

Si precisa che le planimetrie catastali non sono ancora state redatte e depositate presso l'Agenzia del Territorio in quanto le unità immobiliari risultano ancora in corso di costruzione (categoria F/3).

CONTRATTI PRELIMINARI DI VENDITA REGISTRATI E TRASCRITTI

Da quanto desunto dalle ispezioni ipotecarie, servizio fornito dall'Agenzia del Territorio, è emerso che cinque delle unità immobiliari (due appartamenti, due garage e una cantina) sopra descritte sono state promesse in vendita  al seguente promissario acquirente:

- Contratto preliminare di compravendita, del Notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, registrato a Treviso il 28/04/2007 al n. 20345/11645:

• **Forlegno S.r.l.** promette di acquistare le unità immobiliari sub 16 (garage) e sub 24-25 (abitazione con annessa area scoperta) per l'importo complessivo di € 150.000,00 (centocinquantamila,00) esclusi gli oneri fiscali.

- Contratto preliminare di compravendita, del Notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, registrato a Treviso il 28/04/2007 al n. 20346/11646:

• **Forlegno S.r.l.** promette di acquistare le unità immobiliari sub 15 (garage), sub 20 (cantina) e sub 36 (abitazione) per l'importo complessivo di € 155.000,00 (cinquantacinquemila,00) esclusi gli oneri fiscali.

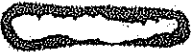
0=0=0=0

0=0=0=0

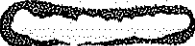
0=0=0=0


ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

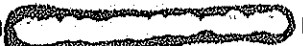
Da quanto riscontrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

• Iscrizione n. 23718/6438 del 17/05/2007 – Atto Giudiziario – Tribunale di Padova - Rep. 4238/2007 del 26/04/2007 - Decreto Ingiuntivo, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta spa, contro la società  relativamente ai beni ricadenti nel LOTTO "A"

- COMUNE DI MONTEBELLUNA e nel LOTTO "B" - COMUNE DI SPRESIANO.

• Iscrizione n. 27663/7563 del 08/06/2007 – Atto Giudiziario – Tribunale di Treviso - Rep. 3047 del 06/06/2007 - Decreto ingiuntivo, a favore della Target Costruzioni S.r.l., contro la società  relativamente ai beni ricadenti nel LOTTO "A" - COMUNE DI MONTEBELLUNA e nel LOTTO "B" - COMUNE DI SPRESIANO.

• Iscrizione n. 32083/8686 del 03/07/2007 – Atto Giudiziario – Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto - Rep. 286/2007 del 29/05/2007 - Decreto Ingiuntivo, a favore della Termoidraulica P4 S.r.l., contro la  relativamente ai beni ricadenti nel LOTTO "A" - COMUNE DI MONTEBELLUNA e nel LOTTO "B" - COMUNE DI SPRESIANO.

• Iscrizione n. 34852/9550 del 19/07/2007 – Atto Giudiziario – Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto - Rep. 2444/2007 del 11/07/2007 - Decreto ingiuntivo, a favore del sig. Pietrobon Danilo, contro la  relativamente ai beni ricadenti nel LOTTO "A" - COMUNE DI MONTEBELLUNA e nel LOTTO "B" - COMUNE DI SPRESIANO.

• Trascrizione n. 45503/24848 del 21/09/2007 – Atto Giudiziario – Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto -

Rep. 969/2007 del 23/08/2007 - Decreto di sequestro conservativo, a favore della GIESSE S.N.C. DI LEOPOLDO SBRISSA & C., contro la [REDACTED] relativamente ai beni ricadenti nel LOTTO "A" - COMUNE DI MONTEBELLUNA e nel LOTTO "B" - COMUNE DI SPRESIANO.

- Iscrizione n. 58666/16346 del 12/12/2007 - Atto Giudiziario - Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Montebelluna - Rep. 879 del 31/10/2007 - Decreto Ingiuntivo, a favore dell'Intesa San Paolo Spa, contro [REDACTED] relativamente ai beni ricadenti nel LOTTO "A" - COMUNE DI MONTEBELLUNA e nel LOTTO "B" - COMUNE DI SPRESIANO.

- Iscrizione n. 1450/297 del 11/01/2008 - Atto Giudiziario - Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Montebelluna - Rep. 1012 del 18/12/2007 - Decreto Ingiuntivo, a favore della MPS Gestione Crediti Banca Spa, [REDACTED] relativamente ai beni ricadenti nel LOTTO "A" - COMUNE DI MONTEBELLUNA e nel LOTTO "B" - COMUNE DI SPRESIANO.

0=0=0=0

0=0=0=0

0=0=0=0