

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 194/2013

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANTONELLO FABBRO

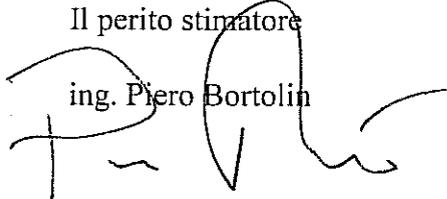
CURATORE: DOTT. RICCARDO DA RE

**PERIZIA DI STIMA
DEL COMPENDIO DELLA PROCEDURA**

Motta di Livenza, li 10.01.2014

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



INDICE

1	Premessa	4
2	Il compendio del fallimento.....	4
3	L'abitazione in Vicolo Enrico Fermi.....	4
3.1	<i>Descrizione</i>	4
3.1.1	Area scoperta	5
3.1.2	Consistenza.....	6
3.2	<i>Identificazione catastale</i>	6
3.3	<i>Confini</i>	7
3.4	<i>Proprietà e provenienza</i>	7
3.5	<i>Servitù</i>	7
3.6	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	7
3.7	<i>Disponibilità</i>	8
3.8	<i>Destinazione urbanistica</i>	8
3.9	<i>Regolarità urbanistica</i>	9
3.10	<i>Stima</i>	9
4	L'appartamento in Via dello Stadio.....	10
4.1	<i>Descrizione</i>	10
4.1.1	Corte esclusiva.....	11
4.1.2	Consistenza.....	11
4.1.3	Arredi.....	11
4.2	<i>Identificazione catastale</i>	12
4.3	<i>Confini</i>	12

4.4	<i>Proprietà e provenienza</i>	12
4.5	<i>Servitù</i>	13
4.6	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	13
4.7	<i>Disponibilità</i>	14
4.8	<i>Regolarità urbanistica</i>	14
4.9	<i>Stima</i>	14
5	<i>Conclusioni</i>	15
	<i>Allegati</i>	16

RELAZIONE

1 Premessa

In data 11.11.2013 il curatore del fallimento in epigrafe 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 stimatore dei beni appresi all'attivo della procedura. Compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni si espongono le conclusioni cui si è giunti al termine dell'attività peritale.

2 Il compendio del fallimento

È formato da un'abitazione e da un appartamento arredato, ambedue ubicati in comune di Santa Lucia di Piave, la prima in Vicolo Enrico Fermi n. 9, il secondo in Via dello Stadio n. 6/2.

3 L'abitazione in Vicolo Enrico Fermi

Fa parte di un fabbricato bifamiliare costruito nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso, all'interno di una zona residenziale collocata a nord della frazione di Bocca di Strada, ai lati della Strada Provinciale n. 47 (Via Distrettuale nella toponomastica comunale) che, con un percorso di 5 km circa, conduce da Vicolo Fermi al centro di Conegliano.

3.1 Descrizione

L'abitazione è articolata su tre livelli collegati da una scala interna: al piano terra si trovano ingresso, cucina, pranzo (66 mq circa) ed autorimessa (30 mq circa), al primo piano un disimpegno, tre camere, un bagno (96 mq circa) e due balconi (21 mq circa) mentre l'intero secondo piano è occupato da una soffitta (96 mq circa),

con soprastante tetto a due falde avente altezza interna pari a 1,10 m in corrispondenza dell'imposta ed a 2,50 m sotto il colmo.

L'alloggio ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: muri portanti e di tamponamento in blocchi di calcestruzzo, solai di calpestio e di copertura in laterocemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica al piano terra, in moquette al primo piano (sollevata in più punti), pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle ceramiche, serramenti in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica, portoncino d'ingresso in legno, porte interne tamburate con finitura legno. La soffitta è invece rimasta al grezzo, con i muri ed il solaio di copertura a vista. Recentemente sono state sostituite le grondaie ed i pluviali e ripassato il manto di copertura in tegole. La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, impianto di antenna TV centralizzato, impianto telefonico, impianto termico autonomo a termosifoni con caldaia a basamento funzionante a metano, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante nella fognatura pubblica. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è appena sufficiente, le finiture sono quelle originarie, risalenti ad una cinquantina di anni fa e di conseguenza soltanto mediante un sostanzioso intervento di ristrutturazione edilizia sarebbe possibile adeguare l'abitazione agli standard attualmente richiesti dal mercato.

3.1.1 Area scoperta

Misura 226 mq circa e circonda l'abitazione su tre lati. È recintata e sistemata a giardino, con presenza di siepi ed arbusti ornamentali. I marciapiedi e l'ingresso sono pavimentati con lastre di marmo disposte ad opus incertum. Su Vicolo Enrico Fermi sono attestati un ingresso pedonale ed uno carroia, muniti di cancelli me-

tallici, il primo ad apertura manuale, l'altro motorizzata. Si evidenzia però che l'ingresso carrabile non si trova in corrispondenza del portone dell'autorimessa e pertanto, a causa dell'angustia degli spazi retrostanti l'ingresso carraio, non è possibile entrare nel garage con un'automobile.

3.1.2 Consistenza

La superficie commerciale dell'abitazione computata sommando alla superficie lorda dei vani della residenza quelle dell'autorimessa moltiplicata per 0,50, dei balconi per 0,30, della soffitta per 0,15 e dell'area scoperta per 0,10 ammonta, in cifra tonda, a 220 mq circa.

3.2 Identificazione catastale

L'abitazione e l'area scoperta sono così riportate al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Santa Lucia di Piave

Sezione B, Foglio 4

- Mappale 498, Sub. 3, Via E. Fermi n. 9, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 3, Vani 7, Rendita € 686,89;
- Mappale 498, Sub. 2, Vicolo Fermi Enrico, Area urbana di 359 mq.

I dati e le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto poiché:

- una parte dell'area scoperta, quantificabile in 133 mq circa, ricade entro il sedime di Vicolo Enrico Fermi, al di fuori della recinzione che delimita la proprietà;
- risulta intestato al fallito ██████████ un garage identificato dal Mappale 498, Sub. 4, Via E. Fermi n. 9, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 25 mq, Rendita € 73,60. Si tratta di un'unità immobiliare che sicuramente corrisponde all'autorimessa interna all'abitazione anche se è rappresentata assieme ad essa

in un'unica planimetria.

3.3 Confini

L'immobile confina, ai limiti dell'area, con i Mappali 69, 423, 497 e 1494, salvo altri e/o variati.

3.4 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che il bene sopra identificato è intestato al fallito [REDACTED]

[REDACTED] Il terreno sul quale insiste l'abitazione gli è pervenuto mediante atto di compravendita del 15.12.1965 rep. n. 23746 del dott. Enrico Sartorio, notaio in Conegliano, trascritto a Treviso il 14.01.1966 ai nn. 999-1000/954-955. È compresa una quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'abitazione in aderenza, ai sensi dell'art. 1117 C.C.

3.5 Servitù

Come si è detto una parte dell'area scoperta ricade entro il sedime di Vicolo Enrico Fermi ossia di una strada di uso pubblico. Si richiamano inoltre le servitù derivanti dal frazionamento dell'intero edificio in due unità abitative, così come stabilite dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

3.6 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, alla data del 09.01.2014, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca giudiziale iscritta in data 06.02.2013 ai nn. 4891/473 per l'importo totale di € 30.000,00 di cui € 19.354,40 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo del 06.09.2012 rep. n. 981 del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Conegliano, a favore [REDACTED]

2) sentenza dichiarativa di fallimento n. 203/2013 in data 18.09.2013 del Tribunale di Treviso, ivi trascritta in data 09.01.2014 ai nn. 583/489 a favore

Si evidenzia altresì che il fallito con atto del 28.06.2012 rep. n. 131660/31348 del dott. Roberto Blandaleone, notaio in Vittorio Veneto, trascritto il 04.07.2012 ai nn. 20678/15179, ha costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della propria famiglia, destinando a tal fine l'immobile sopra identificato e descritto.

3.7 Disponibilità

L'abitazione è occupata dal fallito dai suoi familiari.

3.8 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore vigente nel comune di Santa Lucia di Piave classifica la casa bifamiliare di cui fa parte l'abitazione del fallimento in zona residenziale di completamento intensiva di tipo "B2" nella quale l'edificabilità è regolata dagli artt. 15 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione che, tra l'altro, prevedono un indice fondiario massimo pari a $I_f = 1,30 \text{ mc/mq}$ che, per il caso in argomento, risulta saturato. Pertanto non è possibile incrementare la volumetria esistente se non, una tantum, fino ad un massimo di 50 mc, come consentito dal punto 3.3 lett. a) dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti o, in misura maggiore, dalla L.R. n. 14/2009 e successive modifiche ed integrazioni. In ogni caso la conformazione dell'edificio ed il rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai

fabbricati circostanti rendono entrambe le possibilità più teoriche che pratiche.

3.9 Regolarità urbanistica

Il fabbricato bifamiliare di cui fa parte l'abitazione del fallimento è stato costruito ed abitato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Santa Lucia di Piave:

- licenza edilizia n. 863 del 15.02.1965;
- permesso di abitabilità n. 863 del 09.11.1967;
- comunicazione ai sensi della Legge n. 47/1985 per opere edilizie realizzate anteriormente al 01.09.1967 presentata il 04.04.1986 prot. n. 2870 (condono n. 486/C85);
- comunicazione per manutenzione ordinaria della copertura (pratica n. 113 del 23.06.2011).

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti assentiti e pertanto l'abitazione è regolare sotto il profilo urbanistico.

3.10 Stima

Da informazioni assunte presso tecnici ed operatori economici del posto si è appreso che il mercato immobiliare di Santa Lucia di Piave è caratterizzato, come nei paesi limitrofi, da una notevole offerta di alloggi, nuovi ed usati, a fronte di una domanda inconsistente. Tenuto conto delle indicazioni ricevute e che l'abitazione è obsoleta e necessiterebbe di un importante e costoso intervento di ristrutturazione, esteso sia alle componenti edilizie sia agli impianti, si reputa che l'immobile possa essere stimato come segue:

$$V = 220 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 132.000,00$$

cifra che si assume quale probabile valore di realizzo del bene, nello stato in cui si

trova, stanti le attuali condizioni economiche.

4 L'appartamento in Via dello Stadio

Fa parte di un fabbricato condominiale denominato "Residenza Olimpia" costruito tra il 2004 ed il 2006 all'interno di una zona residenziale sorta a margine degli impianti sportivi comunali, a poche centinaia di metri dal centro di Santa Lucia di Piave. L'edificio è articolato su quattro livelli di cui uno interrato adibito ad autorimessa collettiva. Ai piani superiori sono presenti 32 appartamenti: 14 al piano terra e 18 (duplex) ai livelli superiori.

4.1 Descrizione

L'alloggio si trova al piano terra, in corrispondenza dello spigolo nord-est del fabbricato. È composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni (complessivamente 76 mq circa) e dispone di una corte esclusiva di 114 mq nonché di una cantina (7 mq circa) e di un box auto (17 mq circa) collocati nell'autorimessa del piano interrato. L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: muri perimetrali, esterni ed interni, in laterizio "a cassetta", divisori interni in laterizio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno, in legno nelle camere, pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle ceramiche, serramenti in legno con vetrocamera e scuri in legno, portoncino d'ingresso blindato, porte interne laccate. La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, impianto di videocitofono, impianto di antenna TV centralizzato, satellitare e terrestre, impianto telefonico, impianto termico autonomo a termosifoni con caldaia esterna funzionante a metano, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante nella fognatura pubblica. Lo stato di manutenzione e conser-

vazione dell'abitazione è buono, il grado di finitura normale.

4.1.1 Corte esclusiva

Misura, come già detto, 114 mq circa e circonda l'abitazione su due lati, a nord ed ad est. È recintata e sistemata a giardino, eccezion fatta per i marciapiedi perimetrali del fabbricato e per una zona antistante il soggiorno, pavimentata in quadrotti di ghiaino lavato.

4.1.2 Consistenza

La superficie commerciale dell'abitazione computata sommando alla superficie lorda dei vani della residenza quelle della cantina moltiplicate per 0,30, del box auto per 0,70 e della corte per 0,10 ammonta, in cifra tonda, a 101 mq circa.

4.1.3 Arredi

Come si è detto l'appartamento è ammobiliato ed al suo interno sono presenti i seguenti arredi:

- cucina componibile laccata composta da base (L=300 cm) e pensili (L=180 cm) con elettrodomestici ad incasso: lavello a due vasche, cappa aspirante, forno e piano cottura a quattro fuochi;
- divano ad angolo a cinque posti rivestito in pelle;
- mobile lavatoio con soprastante armadietto pensile;
- letto matrimoniale (privo di materassi) con due comodini;
- armadio a due ante scorrevoli con specchio incorporato;
- cassetiera a tre cassetti;
- cameretta a ponte in nobilitato, comprendente due colonne, un sopralzo e due letti estraibili.

4.2 Identificazione catastale

L'appartamento, la cantina, la corte esclusiva ed il box auto sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Santa Lucia di Piave

Sezione A, Foglio 3

- Mappale 2256, Sub. 18, Via dello Stadio, Piano S1-T, Categoria A/2, Classe 3, Vani 5, Rendita € 490,63;
- Mappale 2256, Sub. 50, Via dello Stadio, Piano S1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Rendita € 44,16.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

4.3 Confini

L'appartamento confina, ai limiti dell'area, con i Mappali 2220, 2185, 2196 e 2256 Subb. 17, 4 e 19, salvo altri e/o variati. La cantina confina con muro contro terra e con il Mappale 2256 Subb. 19, 8 e 17, salvo altri e/o variati. Il box auto confina con muro contro terra e con il Mappale 2256 Subb. 49, 6 e 51, salvo altri e/o variati.

4.4 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che il bene sopra identificato è intestato al fallito [REDACTED] [REDACTED] per la nuda proprietà ed alla fallita [REDACTED] per l'usufrutto totale vitalizio. I diritti sopracitati sono pervenuti ai falliti mediante atto di compravendita del 21.09.2007 rep. n. 106365/30122 del dott. Giuseppe Ferretto, notaio in Conegliano, trascritto a Treviso il 03.10.2007 ai nn. 47169/25604.

4.5 Servitù

Nell'atto di compravendita summenzionato sono richiamate le servitù derivanti dal frazionamento dell'intero edificio, così come stabilite dalla Legge e dal Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali che si trova allegato sotto la lettera A) all'atto in data 06.12.2006 rep. n. 104079 del notaio Giuseppe Ferretto, registrato a Conegliano il 02.01.2007 al n. 26 Serie 1/T.

4.6 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, alla data del 09.01.2014, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta il 17.10.2007 ai nn. 49065/13868 per l'importo totale di € 272.000,00 cui di € 136.000,00 per capitale, derivante da atto di mutuo fondiario del 21.09.2007 rep. n. 106366/30123 del dott. Giuseppe Ferretto, notaio in Conegliano, a favore [REDACTED]
[REDACTED]
- 2) ipoteca giudiziale iscritta in data 06.02.2013 ai nn. 4891/473 per l'importo totale di € 30.000,00 di cui € 19.354,40 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo del 06.09.2012 rep. n. 981 del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Conegliano, a favore [REDACTED]
[REDACTED]
- 3) sentenza dichiarativa di fallimento n. 203/2013 in data 18.09.2013 del Tribunale di Treviso, ivi trascritta in data 09.01.2014 ai nn. 583/489 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.7 Disponibilità

L'appartamento è occupato da terzi in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 18.10.2012 i cui termini principali sono i seguenti:

- durata: quattro anni decorrenti dal 01.11.2012 e scadenti il 31.10.2016;
- rinnovo: ulteriori quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge n. 431/98 da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza;
- canone annuo: € 5.400,00 da corrispondersi in rate mensili di € 450,00 scadenti il giorno 10 di ogni mese;
- indicizzazione: aggiornamento annuale del canone in misura pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT.

4.8 Regolarità urbanistica

La "Residenza Olimpia" di cui fa parte l'appartamento del fallimento è stata costruita ed abitata in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal o presentati al comune di Santa Lucia di Piave:

- concessione edilizia n. 187/2003 del 14.04.2004;
- denuncia di inizio attività n. 207/2005 del 14.10.2005 per variante;
- denuncia di inizio attività n. 173/2006 del 07.09.2006 per variante;
- certificato di agibilità n. 187/2006 del 20.11.2006.

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti assentiti e pertanto l'appartamento del fallimento è regolare sotto il profilo urbanistico.

4.9 Stima

Richiamate le considerazioni riguardanti la criticità del mercato immobiliare di

Santa Lucia di Piave esposte al precedente punto 3.10, si reputa che l'appartamento del fallimento possa essere stimato come segue:

$$V = 101 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 80.800,00$$

Aggiungendo a tale cifra quella degli arredi, aggirantesi attorno a € 2.000,00, il più probabile valore di realizzo del bene, nello stato in cui si trova, stanti le attuali condizioni economiche, assomma, in cifra tonda, a € 83.000,00. Come si vede il reddito lordo fornito dall'immobile è pari al 6,51% del suo valore stimato e pertanto, pur risultando occupato per i prossimi tre anni, dovrebbe comunque risultare appetibile ma non per chi ha un bisogno immediato di trovar casa.

5 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto può quindi concludere, in seguito alle indagini esperite e nei presupposti indicati, che il più probabile valore di realizzo del compendio immobiliare appreso all'attivo del fallimento, comprendente un'abitazione ed un appartamento arredato ubicati in comune di Santa Lucia di Piave, si aggira attorno a € 215.000,00 e risulta così suddiviso:

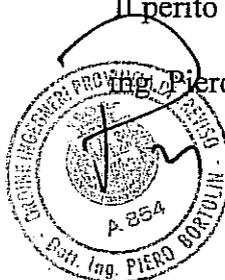
• abitazione in Vicolo Enrico Fermi n. 9	€	132.000,00
• appartamento in Via dello Stadio n. 6/2	€	<u>83.000,00</u>
	sommano €	<u>215.000,00</u>

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

Motta di Livenza, li 10.01.2014

Il perito stimatore

Ing. Piero Bortolin



ALLEGATI

1 Abitazione in Vicolo Enrico Fermi

- 1.1 Estratto della Carta Provinciale
- 1.2 Vista aerea
- 1.3 Estratto della Carta Tecnica Regionale
- 1.4 Estratto di mappa
- 1.5 Visura catastale
- 1.6 Planimetria catastale
- 1.7 Estratto del Piano Regolatore
- 1.8 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 1.9 Documentazione fotografica

2 Appartamento in Via dello Stadio

- 2.1 Estratto della Carta Provinciale
- 2.2 Vista aerea
- 2.3 Estratto della Carta Tecnica Regionale
- 2.4 Estratto di mappa
- 2.5 Visura catastale
- 2.6 Elaborato planimetrico
- 2.7 Planimetrie catastali
- 2.8 Contratto di locazione
- 2.9 Documentazione fotografica