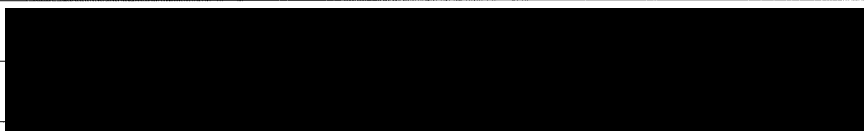


TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 147/2017 del 02/11/2017



con sede in via Roma, n. 35/C - Gaiarine (TV)

*** **

GIUDICE DELEGATO : DOTT.SSA CLARICE DI TULLIO (GIÀ CATERINA PASSARELLI)

CURATORE FALLIMENTARE : DOTT.SSA CRISTINA DALL'ANTONIA

PERITO STIMATORE : ING. PAOLO PRECOMA

PERIZIA DI STIMA del NEGOZIO

in Gaiarine (TV)

INDICE

1. INCARICO	2
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	2
1. NEGOZIO IN GAIARINE (TV) -CENTRO -	3
DATI CATASTALI	4
PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	5
LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	5
UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	8
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	9
Unità commerciale -gioielleria-	9
SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA	11

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

2.	STIMA NEGOZIO A GAIARINE	12
----	--------------------------	----

3.	ELENCO ALLEGATI	14
----	-----------------	----

*** **

1. INCARICO

Il Giudice Delegato dott.ssa Caterina Passarelli autorizzava la dott.ssa Cristina Dall'Antonia, in qualità di Curatore Fallimentare, di avvalersi della consulenza del sottoscritto ing. Paolo Precoma, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 3430, con studio in via G. Marconi n° 93 a Castelvucco (TV), quale perito stimatore per le operazioni inventariali e per la redazione della perizia di stima dei beni mobili appresi al fallimento della [REDACTED] massa sociale, sia alle masse personali dei Soci.

La presente perizia è relativa al solo immobile commerciale ubicato a Gaiarine (TV) in via Roma.

*** **

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, in data 08/11/2017, lo scrivente effettuava sopralluogo presso l'immobile della [REDACTED] ubicato a Gaiarine (TV), in via Roma n. 35/C, alla presenza del Curatore Fallimentare.

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima, assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile. Al fine di accertare la corrispondenza tra le opere edilizie concessionarie e quelle realizzate veniva inoltre realizzata ampia documentazione fotografica, di cui si mette a disposizione in allegato.

Peraltro, con riferimento al bene immobile oggetto di stima, al fine di reperire

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- visure telematiche ed accesso presso la Agenzia del Territorio di Treviso, per la trascrizione della sentenza di fallimento, la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione;
- in data del 29/01/2018 verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo e colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio "Edilizia Privata" del Comune di Gaiarine.

*** **

1. Negozio in Gaiarine (TV) -centro -

L'entità del bene immobile della XXXXXXXXXX oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

Unità commerciale (negozi) che si sviluppa al piano terra ed al piano interrato, dotata di parti comuni condominiali (anche parcheggi), situata all'interno di un complesso edilizio in cui al piano terra ci sono altre unità commerciali e ai piani superiori sono presenti residenze. L'unità è ubicata in Comune di Gaiarine (TV), al civico n. 35/C di via Roma, in corrispondenza del centro del paese.

*** **

L'immobile si sviluppa su due piani (terra ed interrato), connessi da una

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

scala. L'accesso principale avviene dall'atrio/portico condominiale, collegato con la strada di via Roma, su cui si affacciano ulteriori unità commerciali. Il negozio è dotato di parcheggi pubblici, situati di fronte al negozio stesso.

Lo scrivente segnala che in occasione dei sopralluoghi l'immobile non era occupato.

DATI CATASTALI

L'area coperta e scoperta, sulla quale risulta edificato il fabbricato oggetto di valutazione, è costituita dal mappale n. 119, su cui insiste un complesso condominiale.

Il terreno ed il fabbricato sono attualmente censiti all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Treviso come segue:

- N.C.E.U.: Comune di Gaiarine (TV)

Sez. B - Foglio 3 – mapp.le 119 **sub 8** – Cat. C/1, classe 3 – consistenza 117mq -Rendita € 1.607,32;

Sez. B - Foglio 3 – mapp.le 119 **sub 53** – Cat. area urbana;

Sez. B - Foglio 3 – mapp.le 119 **sub 54** – Cat. lastrico solare;

Sez. B - Foglio 3 – mapp.le 1190 **sub 1** – Cat. area urbana.

Intestazione catastale:

Diritto: Proprietà per 1/1

Dati derivanti rispettivamente da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 29/09/2006 protocollo n. TV0273864, Voltura in atti dal 24/10/2006, Repertorio n.: 97846, Rogante: Notaio, Sede: Vittorio Veneto, Registrazione: UU, Sede: Vittorio Veneto, Volume: 1 n: 647 del 11/10/2006 Trasformazione di Snc In Sas (n. 13199.1/2006)

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

In **Allegato 1** copia visura per soggetto.

In **Allegato 2** estratto mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetrie catastali relative agli immobili.

Lo scrivente precisa che i subb 53, 54 e 1 sono beni condominiali, ovvero vengono utilizzati anche da altri condomini. Inoltre, su porzione del sub 54, è presente il parcheggio ad uso pubblico.

Confini: La proprietà considerata (sub 8) confina con i subb 52 (atrio aperto/portico, in comune), 9, 53 e mappale 128.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima è pervenuto a Gioielleria Marchesini sas in forza dell'atto di Trasformazione di Snc In Sas.

Precedentemente l'immobile era pervenuto alle proprietà per mezzo della seguente scrittura:

- "Compravendita" atto di compravendita rogitato dal Notaio

in data 26/05/1989 al repertorio n. 34766 e registrato in data 13/06/1989 a Vittorio Veneto al n. 695 mod. 1V (Registrato a Treviso il 20/06/1989, Registro Particolare 11700, Registro Generale 15845).

In **Allegato 03** copia dell'atto di compravendita.

*** **

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano a carico dei Soci le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

Iscrizioni:

- **Iscrizione contro: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**, del 24/01/2006 Notaio n.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

96593/16204 di repertorio, registrato il 07/02/2006 al n. 5366 Reg. gen., n. 1259

Reg. part.

Capitale: € 50.000,00; Tasso: 3,9 % Totale: € 75.000,00; Durata: 12 anni 4 mesi

24 giorni.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Gaiarine (TV)

Sez B Foglio 3, mapp. 119, sub 8, cat. C/1;

...omissis...

A Favore:

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

• **Iscrizione contro: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia**

di mutuo fondiario, del 30/03/2009 Notaio Giuseppe Dall'Antonia n.

100522/18831 di repertorio, registrato il 03/04/2009 al n. 12219 Reg. gen., n.

2587 Reg. part.

Capitale: € 30.000,00; Tasso: 3,85 % Totale: € 45.000,00; Durata: 10.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Gaiarine (TV)

Sez B Foglio 3, mapp. 119, sub 8, cat. C/1;

A Favore:

con sede

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

Contro:

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

• **Iscrizione contro: ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01**, del 02/04/2009 [REDACTED] n.

106519/113 di repertorio, registrato il 16/04/2009 al n. 13643 Reg. gen., n. 2948

Reg. part.

Capitale: € 94.664,38; Totale: € 189.328,76.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Gaiarine (TV)

Sez B Foglio 3, mapp. 119, sub 8, cat. C/1;

Sez. B - Foglio 3 – mapp.le 119 sub 53 – Cat. area urbana;

Sez. B - Foglio 3 – mapp.le 119 sub 54 – Cat. lastrico solare;

Sez. B - Foglio 3 – mapp.le 1190 sub 1 – Cat. area urbana.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

Contro [REDACTED]

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

• **Trascrizione contro: atto giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di**

Fallimento, del 02/11/2017 del Tribunale di Treviso n. 150 di repertorio, registrato il 18/04/2018 al n. 13066 Reg. gen., n. 9392 Reg. part.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Gaiarine (TV)

Sez B Foglio 3, mapp. 119, sub 8, cat. C/1;

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] e dei Soci illim. Resp. [REDACTED]

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

Contro

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1.

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, oggetto della presente stima, risulta ubicato nel Comune di Gaiarine, in via Roma al civico n. 35/C, nelle immediate vicinanze del centro del paese. Essendo all'interno del centro urbano di Gaiarine, l'immobile è servito da tutti i principali servizi che offre il paese; inoltre, di fronte al negozio è presente un parcheggio ad uso pubblico.

L'immobile è inserito all'interno di un più ampio fabbricato, nel quale sono alloggiate altre unità commerciali.

L'immobile è accessibile dal portico condominiale che si affaccia direttamente su via Roma, strada principale del centro del paese, e conduce anche ad altre attività commerciali.

Le infrastrutture viarie principali sono costituite localmente dalla SS13, situata a 10 km più a nord, e la SR53, situata a 10 km più a sud. L'autostrada A28 (Conegliano-Pordenone) è raggiungibile dal casello di Sant'Urbano, distante circa 10 km a nord-ovest.

Nel Comune di Gaiarine si applicano attualmente le misure contenute all'interno del Piano Assetto del Territorio, entrato in vigore il giorno 08/02/2014, approvato in sede di conferenza di servizi in data 13/12/2013 e ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n.556 del 23/12/2013 e pubblicato sul BUR n.10 del 24/01/2014.

Secondo l'estratto del PAT del Comune di Gaiarine, il mappale relativo al bene immobile oggetto di stima ricade in "Aree di urbanizzazione

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

consolidata", catalogato come zona di "centro storico", regolato dagli artt. 9 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In **Allegato 04** copia dell'estratto del PAT/NTA del Comune di Gaiarine.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di stima è costituito da un negozio (sub 8) che si sviluppa al piano terra ed interrato, comprensivo di pertinenze condominiali.

L'unità commerciale è inserita all'interno di un complesso condominiale che si eleva per tre piani fuori terra e un piano interrato, dove ai piani inferiori si sviluppano altre unità commerciali e ai piani superiori sono presenti appartamenti. Il complesso immobiliare è servito da giardini pertinenziali e da un parcheggio ad uso pubblico.

L'accesso al compendio immobiliare oggetto di stima avviene dal portico/vialetto pedonale che si affaccia su via Roma e che lambisce il parcheggio.

Lo stato di conservazione ed il grado di decoro delle aree condominiali risultano essere buoni.

Nella stima dell'immobile sono compresi anche i mobili che formano parte integrante dell'immobile stesso (es. pareti attrezzate, mobilia ancorata alla struttura -vedi descrizione nella perizia dei beni mobili-).

In **Allegato 05** documentazione fotografica parziale dell'immobile.

Unità commerciale -gioielleria-

L'accesso al negozio avviene per mezzo di una doppia porta blindata. A lato delle porte, sul fronte del portico, sono presenti due vetrinette blindate per mostrare i campioni commercializzati. Tra una porta blindata e l'altra vi è una stanza filtro in cui è presente un'ulteriore vetrinetta per mostra campioni.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Attraversata la seconda porta blindata, il negozio si estende in lunghezza verso la parte interna dell'ingresso. Nella zona attigua all'ingresso è stata ricavata una piccola stanza per l'alloggiamento del quadro elettrico, dell'impianto allarme e di un piccolo spazio per eseguire lavori di riparazione.

Lo spazio interno del negozio è un locale a forma rettangolare, la parte a destra è destinata all'esposizione della merce e la parte a sinistra alla commercializzazione, dove è posizionata la zona cassa. Nella parte retrostante al banco di vendita è presente un piccolo vano sali-scendi, che permette di portare la merce al piano inferiore. Portandosi più all'interno del negozio, lo spazio aumenta e sono presenti vari espositori; al termine del negozio è altresì presente un locale servizi igienici. A lato del bagno è presente la zona caldaia (alimentata a gas naturale), ricavata per mezzo di alcune pareti attrezzate. I locali al piano terra hanno una superficie di circa 65 mq, con servizi di circa 3 mq, per un'altezza di circa 3,2 m.

Il piano interrato è accessibile dalla scala situata nella parte laterale interna del negozio. Lo spazio interrato si estende per una superficie maggiore rispetto al piano terra (circa 87 mq, contro i circa 68 del piano terra), tuttavia ha un'altezza inferiore, pari a circa 2,70 m.

La distribuzione interna dell'interrato vede la presenza di un'ampia area destinata all'esposizione e/o stoccaggio della merce a forma di L. Su una porzione del magazzino/negozio è stata ricavata una stanza (tramite l'inserimento di una parete attrezzata), che funge da locale ufficio e per l'alloggiamento delle casse forti. Sono altresì presenti due locali ripostiglio, uno opposto all'altro, che hanno una superficie di circa 7 mq e 9 mq. Nel

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

locale dove sono alloggiate le casse forti è presente una porta che si collega con il piano interrato del condominio: nel corso del sopralluogo si constatava che la porta era chiusa e, per ragioni di sicurezza interna, era stata bloccata con inferiate.

La pavimentazione è realizzata in granito grigio, tranne nei servizi, dove sono presenti piastrelle in gres.

I locali sono serviti da impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas situata in una porzione del piano terra. I locali sono altresì serviti da un sistema di climatizzazione a pompa di calore, con unità esterna installata nella parte esterna dell'immobile, in una parte piana della copertura condominiale del piano primo. Il sistema di emissione del riscaldamento all'interno dei locali è per mezzo di aeratori canalizzati.

La facciata esterna dell'immobile ha una vetrata blindata con la rimanente porzione al civile, tinteggiata di colore chiaro.

Lo stato di conservazione/manutenzione dell'immobile è discreto, mentre quello dell'impianto di riscaldamento e di climatizzazione necessita di manutenzione.

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Gaiarine si è rilevato che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione n. 6/1984 del 07/10/1985 riferite a lavori di ristrutturazione e parziale nuova costruzione di edificio ad uso residenziale e commerciale, prot. 2433-4510-7371;

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

- Concessione n. 6/1984 del 02/05/1987 riferite a lavori 1° variante alla
C.E. 6/84 inerente la ristrutturazione e parziale nuova costruzione di
edificio ad uso residenziale e commerciale, prot. 10840;

- Concessione n. 6/1984 del 01/09/1987 riferite a lavori 2° variante alla
C.E. 6/84 inerente la ristrutturazione e parziale nuova costruzione di
edificio ad uso residenziale e commerciale, prot. 6588;

Successivamente veniva rilasciata la seguente autorizzazione:

- Permesso di abitabilità - agibilità n. 6/1984 del 13/06/1988, prot. 5247.

L'immobile risulta conforme con la documentazione depositata presso la PA.
Con riferimento alla regolarità catastale del fabbricato oggetto di stima, lo
scrivente non ha osservato irregolarità tali da determinare la non conformità.
Infatti, nell'immobile sono presenti pareti attrezzate movibili che determinano
una suddivisione dei locali (quali ad esempio lo spazio filtro in ingresso), che
sono tipici di una gioielleria.

Per quanto noto, l'immobile non è in possesso di Attestato di Prestazione
Energetica.

*** **

2. STIMA negozio a Gaiarine

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di
generale accettazione, in particolare, nello stimare il valore dei fabbricati, è
stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità,
l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di
manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e dalla
vita residua.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona,
con riferimento ad immobili di tipo commerciale.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari
caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della
viabilità e degli accessi, della dimensione del fabbricato, delle
caratteristiche e della qualità degli impianti, tenuto poi conto che la
situazione del mercato immobiliare ad uso commerciale negli ultimi anni è in
difficoltà, con presenza di disponibilità sul mercato di nuovi fabbricati e/o
già esistenti, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato
immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati con
caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie
informazioni, lo scrivente **stima** che il più probabile valore di mercato per i
beni in oggetto, avendo preso in considerazione altresì la situazione
fallimentare del fabbricato, sia il seguente:

Negoziò, comprensivo di beni mobili, in via Roma 35/c

Trattandosi di unità commerciale, comprensiva di accessori condominiali e
parcheggio ad uso pubblico, sviluppata al piano terra per una superficie di
circa 83 mq (con altezza di circa 3,2 m) e al piano interrato per circa 105 mq
(sgombero negozio, con altezza di circa 2,7 m), a cui risulta una superficie
commerciale complessiva pari a circa 135,5 mq, a 640,00 €/mq, si ha:

valore immobile € 86.720,00;

STIMA IMMOBILE DI PROPRIETÀ

€ 86.500,00

*** **

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelfucchio (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

3 3 ❖ 8 8

3. ELENCO ALLEGATI

1. visure catastali per soggetto;
2. estratto mappa catastale, elaborati e planimetrie catastali;
3. copia dell'atto di acquisto;
4. copia dell'estratto di PAT di Gaiarine;
5. documentazione fotografica dell'immobile;

*** **

Treviso, li 07/04/2021

Il Perito

ing. Paolo PRECOMA

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com