

**TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO 33/2022

Sentenza n. 34/2022 del 06.06.2022

VERGEST S.R.L. in Liquidazione

Con sede in Conegliano

**PERIZIA DI STIMA
DEI BENI IMMOBILI**

**Giudice delegato: Dott. Lucio MUNARO
Curatore fallimentare: Dott. Ivan PERIN**



Conegliano, 1 Dicembre 2022

Il perito stimatore
Geom. Nello CASAGRANDE

INDICE

0.00 PREMESSA	3
1.00 LOTTO UNICO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI	5
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	6
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	6
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	6
1.08 DESCRIZIONE DEI BENE	7
1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA	8
1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	8
1.11 SPESE CONDOMINIALI	9
1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	9
1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	10
1.14 CONCLUSIONI	11
<u>ALLEGATI</u>	12

0.00 PREMESSA

Io sottoscritto geom. Nello CASAGRANDE, libero professionista con studio in Conegliano via B. Barbarani 16; iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2020; iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso,

PREMESSO

- Che ai sensi dell'art. 87 comma 2 della Legge Fallimentare, con lettera d'incarico del Curatore del Fallimento, dott. Ivan PERIN in data 07.06.2022, venivo nominato perito stimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare 33/2022 – Tribunale di Treviso;
- che i beni di cui trattasi sono costituiti da un appartamento con accessori, sito in via Morgante II n. 2, nella frazione Collalto in Comune di Susegana;
- si provvederà a formare un lotto unico.

Tutto ciò premesso, io sottoscritto

HO PROVVEDUTO

in esecuzione all'incarico conferitomi, effettuando gli opportuni rilievi e controlli con dei sopralluoghi in data 17.06.2022 e 16.11.2022, predisponendo la presente perizia di stima.

LOTTO UNICO

Beni siti in via dei Morgante II n. 2 – Susegana - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Appartamento allo stato “grezzo avanzato”, al terzo livello (piano primo catastale) con due garage al primo livello (piano S1 catastale), compresi in un complesso edilizio denominato “L’artista” nel fabbricato Borghetto “G”, siti in Comune di Susegana nella frazione Collalto in via Morgante II n. 2, in una zona residenziale semicentrale immerse nel verde delle colline, con un discreto collegamento stradale, leggermente scomoda ai servizi primari, ma di alto valore paesaggistico ambientale.

L’accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada pubblica.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un appartamento al piano primo, con due garage al piano interrato, catastalmente identificati come segue:

Comune di Susegana - Catasto Fabbricati

Bene 1 appartamento al piano primo

• **Sez. A FG. 7 Mapp. 792 sub 21 Via Morgante II P1 cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 R.C. € 568,10**

Bene 2 garage al piano interrato

• **Sez. A FG. 7 Mapp. 792 sub 12 Via Morgante II PS1 cat. C/6 cl. 2 16mq R.C. € 38,84**

Bene 3 garage al piano interrato

• **Sez. A FG. 7 Mapp. 792 sub 13 Via Morgante II PS1 cat. C/6 cl. 2 26mq R.C. € 63,11**

Ai fini catastali si precisa che l'area coperta e scoperta del fabbricato, di cui le unità in oggetto sono parte, è descritta al catasto terreni di detto comune - foglio 7 con il mappale 792 ente urbano. Nel compendio è compresa anche la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza.

1.03 CONFINI

Il mappale su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con: mappali 763,767, 855, 116, 200, 793, tutti del foglio 7, salvo altri e più precisi; l'appartamento confina da nord in senso orario, facciata in affaccio su scoperto, sub 22, facciata in affaccio su scoperto, sub 4 e 20, salvo altri e più precisi; i garage confinano con sub 5, 14, parte contro terra, salvo altri e più precisi.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da via Morgante II attraverso i mappali 760, 763 del foglio 7 (strada e percorsi pedonali) compresi nel complesso immobiliare "l'Artista", per quanto invece concerne servitù sono state rilevate servitù attive e passive ed in particolare, tutte le servitù a favore e carico di ciascun condomino derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile e le servitù derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche Enel, Telecom, gas e acquedotto nell'area scoperta comune e nelle aree di proprietà esclusiva. In forza delle quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione con il solo obbligo del ripristino.

Il bene è inoltre gravato da servitù di scolo delle acque in relazione al fosso naturale esistente sul lato prospiciente la strada comunale "Tombola" per lo scolo delle acque meteoriche, che non potrà essere ostruito in modo da impedire l'esercizio del diritto di scolo da parte della proprietà Rambaldo di Collalto e San Salvatore, nonché suoi aventi causa.

Si richiama inoltre il regolamento di condominio e quanto in esso riportato, obblighi, diritti e servitù, allegato sotto la lettera A all'atto del notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano, in data 11.03.2008 Rep. N. 107.787 registrato a Conegliano il 01.04.2008 al n. 1840 serie 1T, e per l'intero complesso edilizio "L'Artista" il regolamento di

Supercondominio allegato alla lettera B dell'atto del notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano in data 01.12.2004 Rep. N. 96901 registrato a Conegliano il 14.12.2004 al n. 3886 serie 1T.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

Le unità in oggetto risultano attualmente in capo ditta VERGEST SRL con sede in Conegliano in forza di atto di compravendita a rogiti del notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano in data 26.09.2001 Rep. N. 79206 registrato a Conegliano il 16.10.2001 al n. 2064 Serie 1V, trascritto a Treviso in data 18.10.2001 ai nn. 42262/30296, e di successivo atto di Fusione della ditta "Stilmec 90 CASE SRL nella società VERGEST SRL a rogito del notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano in data 11.12.2010, Rep. N. 115195, registrato a Conegliano il 17.12.2010 al n. 3311 Serie 1T, e trascritto a Treviso il 22.12.2010 ai nn. 46081/28780.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano liberi, non utilizzati ed allo stato di grezzo avanzato.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca Conc. Amministrativa** – concessione amministrativa/riscossione, iscritta nei RR.II. di Treviso in data 24.01.2022 ai nn. 2043/299 atto Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. N. 3565/11322 del 21.01.2022 a favore Agenzia Entrate-Riscossione con sede a Roma C.F. 13756881002, contro VERGEST SRL, importo totale € 260.304,42, importo capitale € 130.152,21.
2. **Atto giudiziario** – Verbale di Pignoramento immobili del 25.03.2022 Rep. 1389 del Tribunale di Treviso, depositato a Treviso il 05.05.2022 RP 11916 RG 16772 a favore di Fallimento OUTMEC SRL in liquidazione e contro VERGEST SRL in

Liquidazione.

3. **Atto giudiziario** – Sentenza dichiarativa di Fallimento del 06.06.2022 Rep. 33 del Tribunale di Treviso, depositata a Treviso il 21.09.2022 RP 25884 RG 37106 a favore di Massa dei Creditori del fallimento VERGEST S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

1.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di un appartamento al piano primo e due garage al piano interrato ed è compreso in un complesso edilizio residenziale di particolare pregio denominato “l’Artista”, fabbricato Borghetto “G” così composto:

- **Abitazione piano primo:** ingresso, soggiorno-cottura, due bagni, tre camere e due logge, per una superficie lorda commerciale di circa 124,00 mq con una altezza media di 3.90 m una minima lungo i lati esterni di 3.15 m e una massima nel colmo di 4.65m cosa che permette di realizzare anche una superficie mansardata,
- **Garage al piano interrato:** due garage chiusi della superficie lorda di circa di 20 e 30 mq con altezza di 2.70 m.

La struttura dell’edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura, con interposto isolamento, solai in laterocemento e copertura a due falde con travi a vista in legno e manto di copertura in coppi di laterizio.

Come già detto l’unità abitativa è ad uno stato di “grezzo avanzato”, l’esterno ed il vano scale sono completamente ultimati, all’interno sono state realizzate le pareti esterne, l’impianto di riscaldamento a pavimento, parte dell’impianto elettrico sottotraccia, i sottofondi gli intonaci, mancano il completamento dell’impianto elettrico cavi, frutti e placche, completamento dell’impianto di riscaldamento, installazione caldaia e termostati, pavimenti e rivestimenti, tinteggiature.

Le finiture del fabbricato Borghetto “G” come di tutto il complesso edilizio sono di livello molto elevato ed i serramenti installati sono in legno laccato con vetro camera

e scuri in pino marino laccati, il grado di manutenzione e conservazione dell'unità e di tutto il complesso edilizio è molto buono, molto bella la struttura mansardata di copertura dell'unità, con travi in legno e tavole.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che non sono presenti attestazioni energetiche anche perché l'immobile non è ancora ultimato. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica buoni e che appartenga quindi ad una classe medio alta sotto il profilo del risparmio energetico.

1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI Piano degli Interventi vigente l'intero compendio immobiliare ricade in zona C1 n. 199 con ID 0.20 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, regolamentata dall'Art. 44 delle NTO, inoltre l'area ricade all'interno del Vincolo Paesaggistico - aree di notevole interesse (art 136 D.Lgs. 42/2004), CR N. 908 - prot. 2317 nella 148^a seduta pubblica del 11.3.1994.

1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il complesso edilizio sia stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia in data 18.02.2003 n. 252/2002 prot. 14223;
- Permesso di Costruire in variante in data 08.04.2005 n. 376/2004;
- Permesso di Costruire in variante in data 17.06.2005 n. 252/2002/V01;
- Permesso di Costruire in variante in data 24.01.2006 n. 388/2004;
- Permesso di Costruire in variante in data 29.04.2008 n. 336/2007;
- Permesso di Costruire in variante in data 08.04.2005 n. 376/2004;
- DIA del 27.04.2011 prot. n. 6686.

Quanto autorizzato e quanto accatastato, corrisponde al reale stato dei luoghi, anche se non essendo i lavori ultimati l'accatastamento non dovrebbe essere stato fatto.

1.11 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore di condominio, risultano da saldare per l'ultimo biennio le seguenti spese condominiali a carico della VERGEST SRL:

- Supercondominio l'Artista spese condominiali complessive non pagate € 4.574,65, la quota relativa all'ultimo biennio è di € -1.699,33=
- Condominio Borghetto "G" risulta invece un disavanzo di € +577,30=

Sommando i due importi, risulta che l'importo complessivo delle spese condominiali non pagate è di € 1699,33 0-577,30= € -1.122,03

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla lettura delle visure e mappe catastali ed al P.R.G. P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato

immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che

svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare. Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

Appartamento al grezzo P.1.	mq 124 x € 1.180,00=	€.	146.320,00=
Garage P.S1.	mq 20 x € = 600,00=	€.	12.000,00=
Garage P.S1.	mq 30 x € = 600,00=	€.	18.000,00=
<u>A dedurre spese condominiali non pagate</u>		€.	<u>-1.122,03=</u>
TOTALE		€.	175.197,97=

Che arrotondiamo convenzionalmente in

€ 175.000,00 =

(euro centosettantacinquemila/00)

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 7%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

€ 176.320,00 – 7%=	€.	163.977,60=
--------------------	----	-------------

A dedurre spese condominiali non pagate €. -1.122,03=

TOTALE €. 162.855,57=

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 162.000,00

(Euro centosessantaduemila/00)

1.14 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 1 dicembre 2022

Il perito stimatore

Geom. Nello Casagrande

ALLEGATI

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Autorizzazione edilizie;
- Spese condominiali.