
Tribunale di Treviso

Fall. n. 7/2021

della ditta

Immobiliare Guaraldo s.r.l. in liquidazione

con sede in strada Castellana n.202/A – 31038 Paese (TV)

Giudice Delegato:

dott. Bruno Casciarri

Curatore Giudiziale:

dott. Franco Squizzato

PERIZIA DI STIMA

relativa a

BENI IMMOBILI

Perito Stimatore: ing. Martino Scaramel

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

INDICE

1 - INCARICO	5
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	6
3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	7
4 - LOTTO “A”	9
4.1 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON AREA PERTINENZIALE.....	9
4.2 - DATI CATASTALI.....	13
4.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	14
4.4 - STATO DEGLI IMMOBILI	15
4.5 - DESTINAZIONE URBANISTICA	16
4.6 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	16
4.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA.....	20
4.8 - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI	22
4.9 - STIMA.....	23
5 - LOTTO “B”	24
5.1 - BOX AUTO E CANTINE AL PIANO INTERRATO EDIFICI “DADO1” E “GAMBETTA2”	24
5.2 - DATI CATASTALI.....	31
5.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	33
5.4 - STATO DEGLI IMMOBILI	34
5.5 - DESTINAZIONE URBANISTICA	34
5.6 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	35
5.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA.....	39
5.8 - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI	41
5.9 - STIMA.....	42
6 - LOTTO “C”	45
6.1 - BOX AUTO AL PIANO INTERRATO EDIFICI “LAMETTA” E “ZIQURAT”	45
6.2 - DATI CATASTALI.....	49
6.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	49
6.4 - STATO DEGLI IMMOBILI	50
6.5 - DESTINAZIONE URBANISTICA	50
6.6 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	51
6.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA.....	53
6.8 - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI	53

6.9 - STIMA.....	54
7 - LOTTO “D”	55
7.1 - AREE URBANIZZATE A PAESE	55
7.2 - DATI CATASTALI.....	57
7.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	58
7.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA	60
7.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	61
7.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA.....	68
7.7 - STIMA.....	68
8 - LOTTO “E”	69
8.1 - AREE CONDOMINIALI A PAESE	69
8.2 - DATI CATASTALI.....	71
8.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	72
8.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA	74
8.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	74
8.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA.....	80
8.7 - STIMA.....	81
9 - LOTTO “F”	81
9.1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO IN AREA AGRICOLA A PAESE.....	81
9.2 - DATI CATASTALI.....	83
9.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	84
9.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA	85
9.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	86
9.6 - STIMA.....	88
10 - LOTTO “G”	90
10.1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE A QUINTO DI TREVISO	90
10.2 - DATI CATASTALI.....	92
10.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	93
10.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA	94
10.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	95
10.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA.....	97
10.7 - STIMA.....	98
11 - LOTTO “H”	99
11.1 - AREE URBANIZZATE E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A QUINTO DI TREVISO	99
11.2 - DATI CATASTALI.....	101

11.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	102
11.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA	103
11.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	105
11.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA.....	108
11.7 - STIMA.....	109
12 - RIEPILOGO	109
13 - ELENCO ALLEGATI	111

10 - LOTTO “G”

10.1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE A QUINTO DI TREVISO

L’immobile oggetto della presente disamina è caratterizzato da un appezzamento di terreno ineditato sito nel territorio comunale di Quinto di Treviso in via Legnago / via Maestri del Lavoro all’interno di un comparto urbanizzato.

Si rileva inoltre come l’area sia posta al confine dell’ambito territoriale del comune di Quinto di Treviso con il comune di Paese.

Nell’immagine che segue viene riportato l’inquadramento territoriale del compendio immobiliare con l’indicazione (vedi aerofoto) delle aree che saranno oggetto della presente valutazione estimativa:

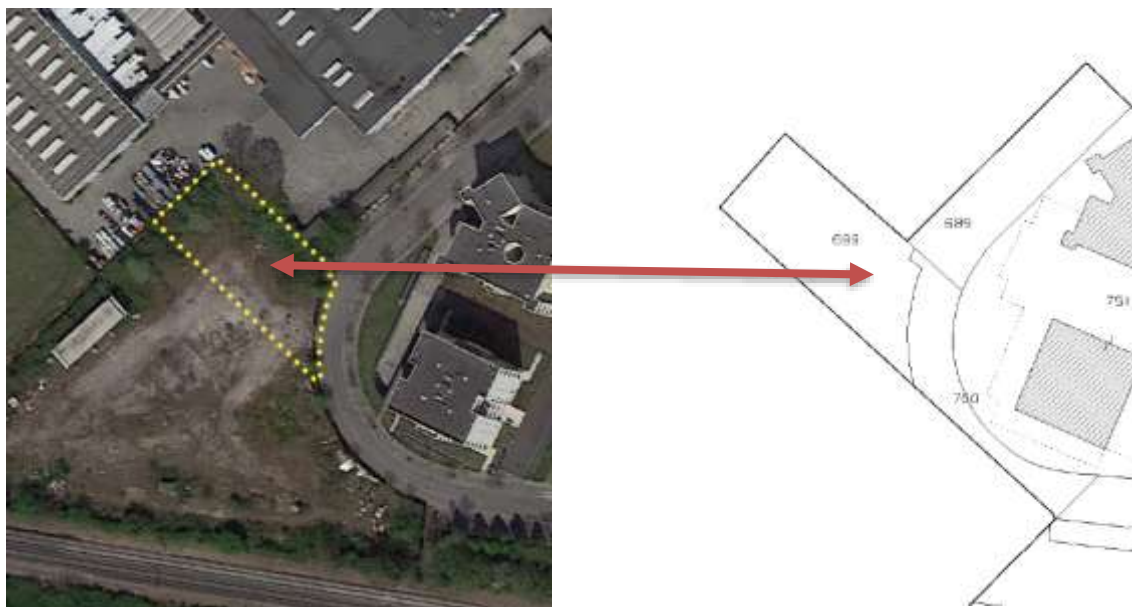


Fig n. 23 – Inquadramento territoriale con evidenza dell’area oggetto di disamina

Si evidenzia che la proprietà è stata individuata mediante georeferenziazione con sovrapposizione delle mappe catastali sugli elaborati aerofotogrammetrici confermate da riprese fotografiche in sito.

Trattasi di un appezzamento di terreno di complessivi 1.090 mq catastali che ricade, secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale di Quinto di Treviso, in area classificata come *tessuto urbano consolidato di espansione (T4)*. Inoltre, l’area è parzialmente attraversata da una fascia di tutela e/o servitù idraulica. Si rinvia al capitolo “10.4 -

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Destinazione urbanistica” del presente elaborato peritale per maggiori dettagli in merito. Nel documento che segue viene riportato un estratto dello strumento urbanistico vigente nel comune di Quinto di Treviso dove è stata riportata l’area oggetto di indagine

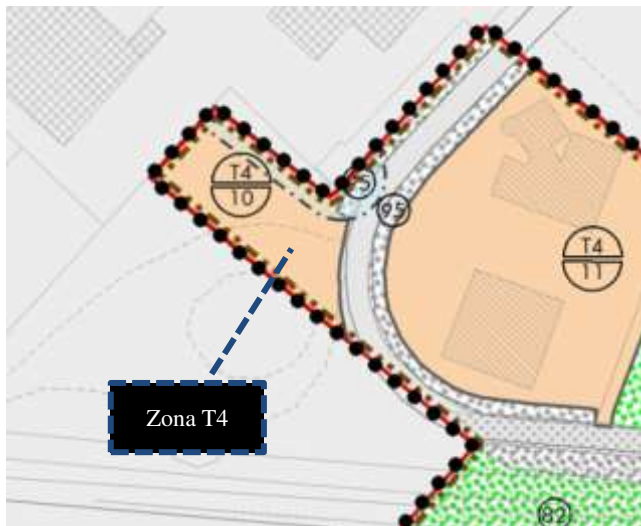


Fig. 24 – Estratto P.I. elaborato P 04e Disciplina del suolo – zone significative

Sulla base dei sopralluoghi condotti in sito, esclusivamente dall’esterno del lotto, è emerso quanto segue:

- allo stato attuale il compendio immobiliare, costituito dall’intero mappale n. 699 e da una minima porzione del limitrofo mappale n. 689, presenta giacitura pressoché piana e forma irregolare;
- attualmente il terreno si presenta inutilizzato e coperto da abbondante vegetazione spontanea. Tale stato dei luoghi non permetteva allo scrivente, se non solo in zone localizzate in prossimità della pubblica viabilità, di poter accertare lo stato del terreno sottostante e la composizione dei confini dell’area;
- il lotto dispone di accesso da via Maestri del Lavoro, tale accesso al momento del sopralluogo risultava chiuso con un grigliato metallico dotato di catena con lucchetto;
- il compendio immobiliare risulta parzialmente recintato sui fronti: nord/ovest e nord/est e sul fronte prospiciente la pubblica via. Nessuna recinzione è invece presente sul fronte sud/ovest a confine con un altro lotto di proprietà della stessa ditta ma ricadente nel limitrofo territorio comunale di Paese.

Lo scrivente fa presente che ai fini della presente stima, il terreno oggetto di disamina è stato

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

considerato chimicamente compatibile con le destinazioni urbanistiche vigenti in quanto l'incarico commissionato non si estendeva alla conduzione dell'attività di caratterizzazione dell'area e della verifica stratigrafica e chimica del sedime dell'area.

Viene in seguito fornita la documentazione fotografica relativamente al compendio immobiliare in oggetto:



Foto n. 8 Panoramiche dell'immobile

10.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali come segue:

catasto dei terreni: Comune di Quinto di Treviso (TV)

Foglio 7 - Particella n. 699 - Qualità SEMIN ARBOR – Classe 2 – Consistenza 1.076 mq –

Reddito Dominicale € 9,45 e Agrario € 5,00;

Foglio 7 - Particella n. 689 - Qualità SEMIN ARBOR – Classe 2 – Consistenza 825 mq –

Reddito Dominicale € 7,24 e Agrario € 3,83;

Intestazione catastale: IMMOBILIARE GUARALDO s.r.l. con sede in Paese

C.F 02434820268

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Confini: a nord/est, nord/ovest e sud/ovest con altri lotti ricedenti nel territorio comunale di Paese, a sud/est con il mappale n. 700.

(Vedi in [allegati 2.1](#) copia visura per soggetto e [2.3](#): estratto di mappa)

10.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è divenuto di proprietà della società IMMOBILIARE GUARALDO per mezzo della seguente titolo:

- COMPRAVENDITA a rogito del notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 23/12/1992 rep. 76655 rac. 23568 e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 13/01/1993 ai nn. 745/854 di registro particolare e di registro generale. Attraverso la citata scrittura, la società Ing. Pio Guaraldo S.p.A. trasferiva alla società Immobiliare Guaraldo s.r.l. oltre ad altri, i seguenti immobili:

catasto terreni: Comune di Quinto di Treviso (TV)

Foglio 7 – Particella n. 192 di 2.284 mq.

Foglio 7 – Particella n. 10 di 9.596 mq.

Annotazioni:

Lo scrivente segnala che l'atto di compravendita si riferisce ad una più ampia superficie immobiliare rispetto al lotto oggetto di disamina che è stata successivamente variata, con frazionamenti catastali, costituendo così il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima.

Con riferimento al punto 4 dell'atto di compravendita sopra menzionato, si riprende testualmente quanto segue:

“La società venditrice garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso dei beni trasferiti e la loro immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nota la seguente trascrizione: in data 22 aprile 1982 n. ri 9236/7785 relativa a servitù non aedificandi, a favore del Comune di Quinto di Treviso e a carico dei MN. 10 e 192 del Comune di Quinto di Treviso”

(Vedi in [allegato 3](#): Estratto atti di provenienza)

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

10.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4348-2021 rilasciato in data 21/06/2021 lo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale di Quinto di Treviso è il P.A.T. con la relativa variante generale al Piano degli Interventi e le Norme Tecniche Operative, approvato con D.C.C. n. 28/2021.

Sulla base di quanto riportato sul certificato di destinazione urbanistica l'area oggetto di disamina è così classificata all'interno della variante generale al Piano degli Interventi:

- *Tessuto di espansione (T4) articolo 22 delle N.T.O.. All'art. 22 i commi 1 e 2 recitano "Il tessuto consolidato recente di primo impianto è considerato zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM.1444/1968. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'art. 15 delle presenti norme. È ammesso l'insediamento di attività direzionali e commerciali di vicinato".*

Si segnala inoltre che in base a quanto rappresentato nell'elaborato grafico del Piano degli Interventi n. P 04e l'area è parzialmente attraversata da una fascia classificata *idrografia principale/servitù idraulica* che interessa parte dei mappali 689 e 699 ed è regolata dall'art. 75 delle N.T.O.

Con particolare riferimento alla citata zona omogenea T4, questa si estende su tutto il mappale 699 e in minima parte sul mappale 689 per un totale stimato di superficie catastale pari a circa 1.090 mq. Nella seguente tabella si riporta un estratto dei parametri urbanistici relativa alla zona in oggetto contenuti nelle N.T.O. del piano degli interventi:

- tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea. Salvo i casi individuati nell'elaborato P05A;
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) :	0,25 m ² / m ² ;
- indice di utilizzazione territoriale (Ut) :	0,20 m ² / m ² ;
- standard:	come da art.15 delle NTO;
- altezza dei fabbricati:	- m. 9,50 fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati; - quanto previsto per gli interventi regolamentati nell'elaborato P05A;
- distacco tra fabbricati:	- minimo m. 10 tra pareti finestrate - minimo m. 3,00 tra pareti entrambe prive di finestrate;
- distanza dai confini:	minimo m. 5 o distanze diverse previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
- distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00; - minimo m.20 dalla strada SR. 515;
- distanza dai limiti del tessuto:	da tessuti a destinazione a standard (F): ½ dell'altezza con un minimo di m. 5,00, distanze inferiori previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
- permeabilità dei suoli e rapporto di copertura:	- superficie permeabile ≥ 30% della superficie fondiaria o RIE ≥ 3 (art.22 elaborato P05B).

Fig n.25– tabella con parametri urbanistici di zona

Si rimanda all'Allegato 4.2, riguardante il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Quinto di Treviso, dove sono state riportate, oltre alle destinazioni urbanistiche associate alle singole particelle e la presenza di eventuali vincoli anche l'estratto delle N.T.O. relativo alle zone in oggetto con indicati: gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi, i parametri urbanistici e edilizi da rispettare per l'edificazione.

Si rinvia inoltre all'Allegato 5.2 della presente dove viene riportato un estratto dello strumento urbanistico vigente relativo alla zona ove è sito l'immobile per un maggiore dettaglio in merito.

10.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso sono presenti le seguenti formalità da segnalare:

- ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO – ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA del 14/06/2004 al n. 2848 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 09/07/2004 con nota di trascrizione n. 28716 Reg. gen. e n. 18556 Reg. Part. Pubblico ufficiale: comune di Quinto di Treviso
Sede: Quinto di Treviso (TV)

Immobili oltre ad altri:

Catasto terreni: Comune di Quinto di Treviso (TV)

Fig. 7 – Particella 699;

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Fg. 7 – Particella 689;

A Favore: **COMUNE DI QUINTO DI TREVISO** con sede a Quinto di Treviso (TV)

C.F./P.I.: 80008290266

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: ***IMMOBILIARE GUARALDO S.R.L.*** con sede a Paese (TV)

C.F. 02434820268

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

- ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO del 20/09/2012 al n. 2410 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 11/06/2013 con nota di iscrizione n. 18327 Reg. gen. e n. 2419 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale Civile e Penale

Sede: Treviso (TV)

Capitale: € 10.121,65

Totale: € 20.000,00

Immobili oltre ad altri:

Catasto terreni: Comune di Quinto di Treviso (TV)

Fg. 7 – Particella 699;

Fg. 7 – Particella 689;

A Favore: **UNICO ITALIA S.R.L.** con sede a Treviso (TV)

C.F./P.I.: 04238240263

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: ***IMMOBILIARE GUARALDO S.R.L.*** con sede a Paese (TV)

C.F. 02434820268

Diritto: Proprietà

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Quota: 1/1

- ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 20/01/2021 al n. 8/2021 di repertorio, trascritta presso la conservatoria di Treviso in data 31/03/2021 con nota di trascrizione n. 12314 Reg. gen. e n. 8348 Reg. Part.

Autorità emittente: Tribunale di Treviso

Immobili oltre ad altri:

Catasto terreni: Comune di Quinto di Treviso (TV)

Fig. 7 – Particella 699;

Fig. 7 – Particella 689.

A Favore: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO IMMOBILIARE**
GUARALDO SRL IN LIQUIDAZIONE

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: ***IMMOBILIARE GUARALDO SRL IN LIQUIDAZIONE*** con sede a Paese (TV)

C.F./P.I.: 02434820268

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Vedi [allegato 6](#) – Elenco conservatoria aggiornato alla data del 28/06/2021).**10.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA**

Dall'analisi delle pratiche urbanistiche depositate presso il comune di Quinto di Treviso (TV), limitatamente alla documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile rientrava nell'ambito di intervento dei seguenti piani urbanistici attuativi convenzionati:

- Piano di Lottizzazione residenziale “Area Guaraldo” ZTO C2/1 approvato con D.C.C. n. 19 del 27/04/2004;
- Varianti alle modalità esecutive del Piano di Lottizzazione residenziale “Area Guaraldo”

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

ZTO C2/1 approvate con D.C.C. n. 116 del 25/08/2006.

Il Piano di Lottizzazione è stato convenzionato in data 14/06/2004 con atto rep. n. 2848 e l'autorizzazione n. 04/042-PDL ad eseguire i lavori rilasciata in data 22/06/2004. Le opere di urbanizzazione risultano collaudate in data 26/10/2006.

10.7 - STIMA

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 del terreno è stato applicato il Metodo del Mercato considerando la tipologia, l'ubicazione, gli accessi e la destinazione d'uso assegnata dallo strumento urbanistico.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminato il bene immobile nelle sue peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, delle dimensioni, della viabilità e degli accessi; tenuto poi conto delle criticità riscontrate durante il sopralluogo (come segnalate nel testo della presente perizia), della situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, della conformazione planimetrica del lotto, degli indici urbanistici di zona e dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per immobili 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 sia il seguente:

ATTIVITA':

Terreno edificabile ricadente, secondo quanto prescritto dal vigente strumento urbanistico, in zona classificata *Tessuto di espansione (T4)* a destinazione d'uso prevalente residenziale. L'intero compendio immobiliare è situato nel comune di Quinto di Treviso (TV) in via Maestri del Lavoro, come dettagliato in perizia, l'intero compendio immobiliare è stato individuato nel lotto -G-

- Lotto -G- Porzione di terreno ricadente in zona T4

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

per 1.090 mq a 50 €/mq:	€	54.500,00
TOTALE DI STIMA:	€	54.500,00
TOTALE DI STIMA ARROTONDATO:	€	54.000,00

[illegible]

A large black rectangular redaction box covers the majority of the page content, obscuring all text and graphics that might have been present in the main body of the document.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Tribunale di Treviso**Fall. n. 7/2021**

della ditta

Immobiliare Guaraldo s.r.l. in liquidazione

con sede in strada Castellana n.202/A – 31038 Paese (TV)

Giudice Delegato:	dott. Bruno Casciarri
Curatore Giudiziale:	dott. Franco Squizzato

PERIZIA DI STIMA
relativa a
BENI IMMOBILI

Perito Stimatore: ing. Martino Scaramel

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

INDICE

1 - INCARICO	3
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	3
3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	4
3.1 - DATI CATASTALI.....	9
3.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	10
3.3 - STATO DEGLI IMMOBILI	12
3.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA	12
3.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ	13
3.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA.....	20
3.7 - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI	21
3.8 - STIMA.....	22
4 - ELENCO ALLEGATI	24

1 - INCARICO

Il dott. Franco Squizzato in qualità di curatore fallimentare, affidava all'ing. Martino SCARMEL, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A1500, con studio in viale N. Bixio n° 95 a Treviso, l'incarico per l'integrazione della perizia di stima datata 4.10.2021 redatta dal sottoscritto e relativa alla stima dei beni immobili di proprietà della società Immobiliare Guaraldo s.r.l. in liquidazione dichiarata fallita con sentenza n. 8/2021 del 20.01.2021 del Tribunale di Treviso. Tale integrazione della perizia di stima riguarda in particolare la valutazione degli immobili, di proprietà della società Immobiliare Guaraldo s.r.l., esclusi dalla procedura esecutiva immobiliare RGE 307 / 2015 del Tribunale di Treviso a seguito della sua chiusura anticipata avvenuta con provvedimento del Giudice datato 15.2.2022 (vedi Allegato 1).

La presente perizia si riferisce pertanto esclusivamente a detto incarico estimativo.

2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

In data 1.3.2022, accettato l'incarico conferitogli, veniva condotto, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Silvio Nena, un sopralluogo tecnico presso gli immobili, oggetto della presente disamina, di proprietà della società Immobiliare Guaraldo collocati nel territorio comunale di Paese in via Legnago.

Nel sopralluogo veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure telematiche presso gli Uffici Provinciali del catasto di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili oggetto di disamina

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scarmel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

tecnica;

- visure telematiche presso la conservatoria di Treviso per l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile;
- verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo, presso l'amministrazione comunale di Paese.

Si fa presente che, visti i tempi esigui per la realizzazione della presente perizia, NON è stata oggetto di verifica e pertanto NON è esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare analizzato (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Pertanto, ai fini della presente stima, gli immobili sono stati considerati chimicamente compatibili con le destinazioni urbanistiche vigenti.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto di disamina, situato a Paese (TV) in via Legnago, è caratterizzato da un unico lotto immobiliare, collocato all'interno di un complesso condominiale e composto da n. 16 posti auto situati al piano interrato sottostante i condomini denominati "Dado1" e "Gambetta2".

Nell'immagine che segue si riporta l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare oggetto della presente disamina.

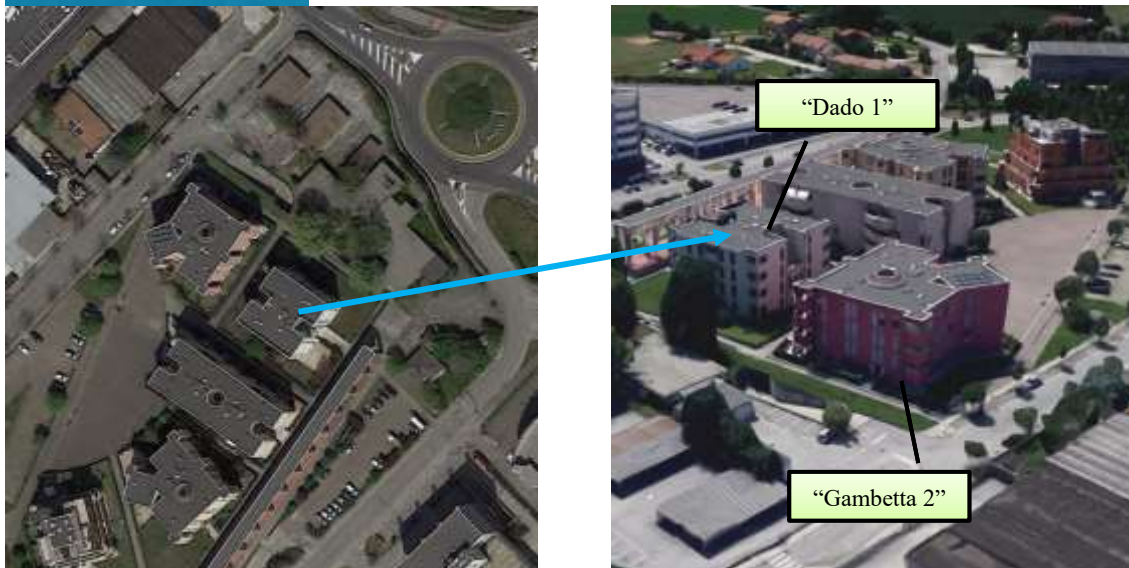


Fig n. 1 – Inquadramento territoriale

Come si evince dall’inquadramento territoriale gli immobili oggetto della presente perizia si trovano all’interno di un ampio comparto urbanizzato realizzato all’inizio degli anni 2000 a cavallo tra i comuni di Paese e di Quinto di Treviso compreso tra la SR 53 “Castellana” a nord e la linea ferroviaria Treviso - Vicenza a sud. Le aree urbanizzate e gli edifici sono stati realizzati nell’ambito di un piano di recupero che ha coinvolto l’ex “area Guaraldo”, sede della storica impresa di costruzioni. L’accesso al comparto avviene dalla strada regionale tramite una comoda intersezione a rotatoria. Il contesto urbanistico è di tipo misto caratterizzato da fabbricati residenziali presenti nel comparto, da fabbricati ad uso artigianale produttivo posti a nord ovest (via P. Nenni) e da fabbricati ad uso commerciale / direzionale presenti a sud / est su via Brondi. L’area, posta all’ingresso del territorio comunale di Paese, risulta ben servita dalle infrastrutture viarie e dai principali servizi vista anche la vicinanza del centro commerciale “Castellana”. Si riporta in seguito (vedi fig. 2), al fine di fornire un maggior dettaglio sulla dislocazione dei singoli beni all’interno del piano interrato condominiale relativo agli edifici “Dado1” e “Gambetta2”, un estratto dell’elaborato planimetrico reperito presso la banca dati catastale dell’agenzia del territorio di Treviso con evidenziati gli immobili oggetto di valutazione:

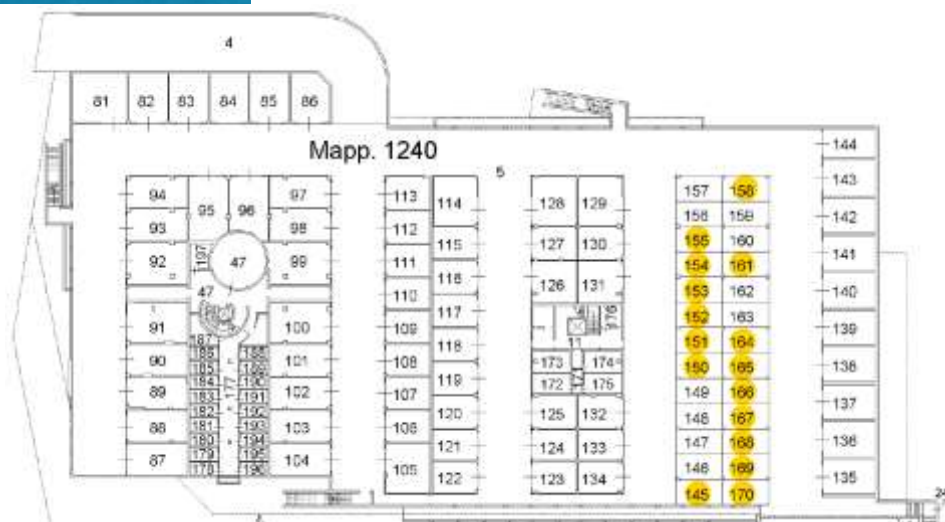


Fig. 2– Estratto elaborato planimetrico catastale con evidenziati i beni

Come di evince dall’elaborato planimetrico gli immobili sono inseriti in un vasto piano interrato destinato in maggior parte ad autorimessa per gli automezzi suddivisa in parte a box chiusi e in parte a posti auto coperti delimitati da segnaletica a pavimento. La rampa di accesso all’autorimessa, a doppio senso di marcia presente sul lato nord, immette direttamente su via Legnago. In adiacenza ai due vani scale interni, che danno accesso agli edifici residenziali soprastanti, si trovano dei locali destinati a cantina. L’autorimessa interrata risulta dotata di presidi antincendio e di un sistema organizzato di uscite di sicurezza verso lo spazio aperto.

Nelle Fig. 3 e 4 di seguito proposte, vengono riportate le planimetrie catastali di due posti auto presenti al piano interrato rappresentative della tipologia di immobili oggetto di disamina.

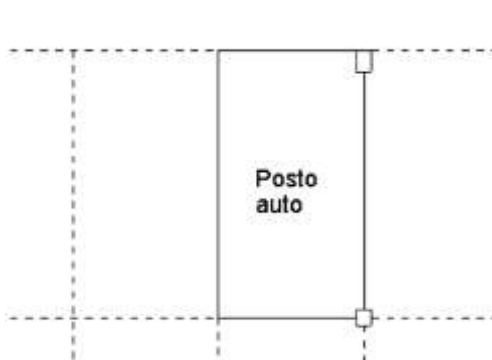


Fig. 3 Estratto planimetria catastale, relativa al posto auto sub. 151

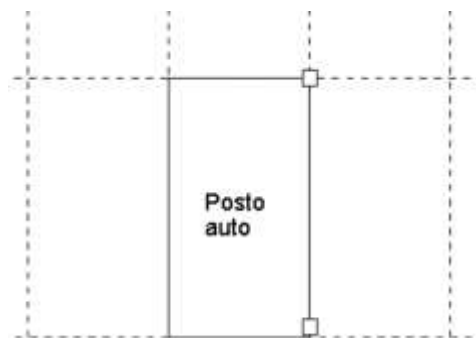


Fig. 4 Estratto planimetria catastale, relativa al posto auto sub. 166

Per la rappresentazione completa delle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di valutazione estimativa si rimanda all’Allegato 2.

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche del compendio costituito dai 16 posti auto

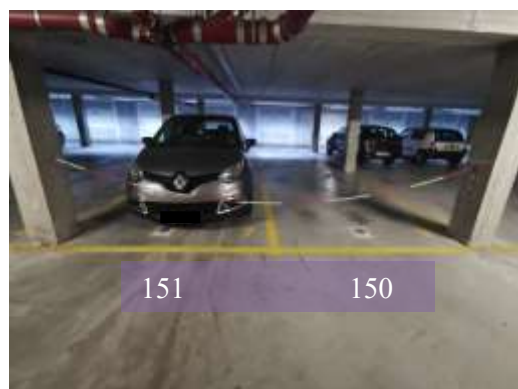
coperti si relaziona quanto segue:

- l'accesso carrabile agli immobili da spazio pubblico avviene da via Legnago tramite rampa a doppio senso e da qui tramite le corsie di manovra e di distribuzione presenti nell'autorimessa; è altresì possibile raggiungere i posti auto a piedi tramite i vani scale; uno per fabbricato, presenti all'interno dell'autorimessa. L'ingresso carraio all'autorimessa interrata è dotato di portone basculante comandato elettricamente;
- la pavimentazione è in cemento liscio, gli stalli a parcheggio sono delimitati da segnaletica a pavimento e identificati tramite un numero riportato sulla pavimentazione;
- l'altezza del piano interrato, all'intradosso del solaio in cemento, risulta pari a circa 237 cm;
- è presente sulle corsie di manovra adiacenti ai posti auto un sistema di illuminazione temporizzato attivato tramite fotocellule;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito delle rilevazioni condotte in sito non sono emerse sostanziali difformità. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità degli immobili si rimanda al successivo paragrafo 3.7 *"situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica"*;
- gli stalli sono sprovvisti di sistemi contro l'utilizzo improprio da parte di terzi;
- lo stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari è da ritenersi in normali condizioni.

Si riporta in seguito un report fotografico delle unità immobiliari oggetto di disamina:

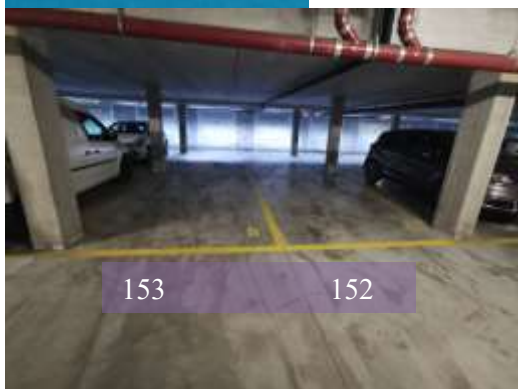
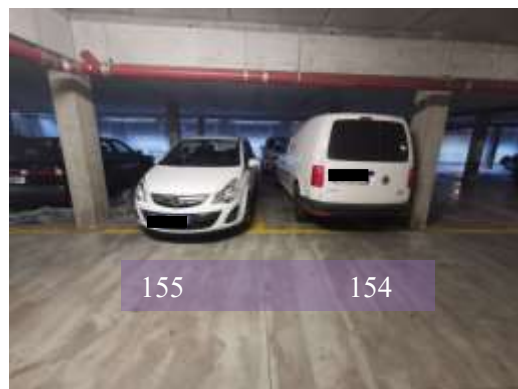
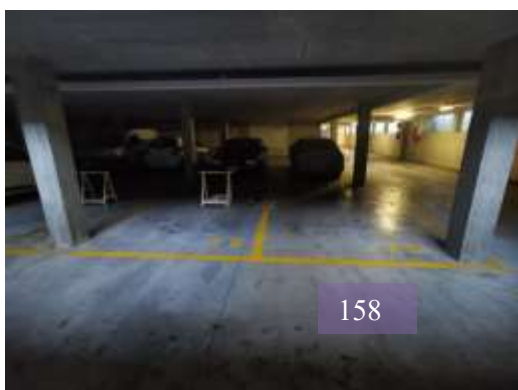


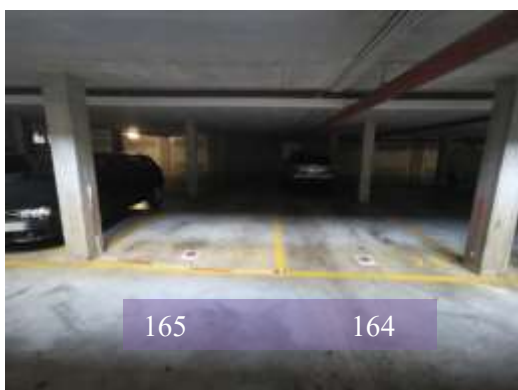
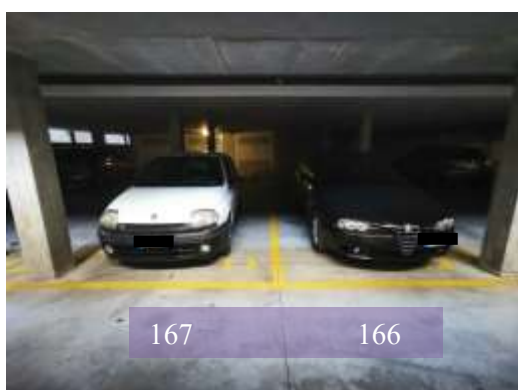
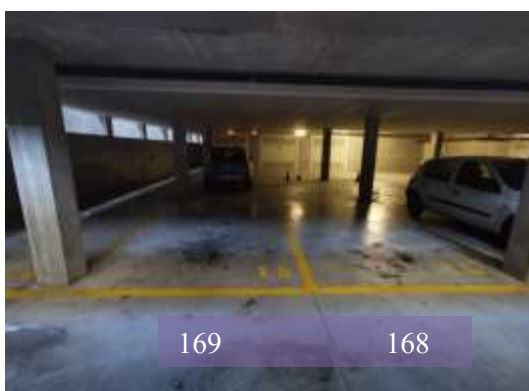
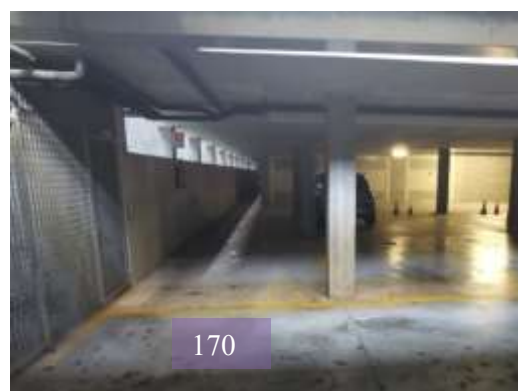
sub. 145



subb. 150 - 151

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com


subb. 152 - 153

subb. 154 - 155

sub. 158

sub. 161

subb. 164 - 165

subb. 166 - 167

subb. 168 - 169

sub. 170

-Foto n.1- Panoramiche degli immobili

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

3.1 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali come segue:

catasto dei fabbricati: Comune di Paese (TV) – via Legnago

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 145 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 150 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 151 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 152 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 153 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 154 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 155 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 158 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 161 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 164 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 165 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 166 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 167 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza
14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 168 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza
14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 169 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza
14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Sezione D Foglio 14 - Particella n. 1240 – Sub. 170 - Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza
14 mq – Superficie catastale 14 mq - Rendita € 21,69 – Piano S1.

Intestazione catastale: IMMOBILIARE GUARALDO s.r.l. con sede in Paese

C.F. 02434820268

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Vedi in Allegato 2 copia visura per soggetto, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali)

3.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'area su cui sono stati realizzati gli immobili oggetto della presente perizia è divenuta di proprietà della società Immobiliare Guaraldo per mezzo dei seguenti titoli:

- COMPRAVENDITA a rogito del notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 23/12/1992 rep. 76655 rac. 23568 e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 13/01/1993 ai nn. 745/854 di registro particolare e di registro generale. Attraverso la citata scrittura, la società Ing. Pio Guaraldo S.p.A. trasferiva alla società Immobiliare Guaraldo s.r.l. oltre ad altri, i seguenti immobili:

catasto fabbricati: Comune di Paese (TV)

- Sezione D - Foglio 14 – Particella n. 84 sub. 13

Annotazioni:

Lo scrivente segnala che l'atto di compravendita è riferito ad una più ampia superficie immobiliare rispetto al lotto oggetto di disamina e che successivamente su parte di tale area è

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

stato edificato il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima.

- COMPRAVENDITA a rogito del notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 17/12/1993 rep. 81157 rac. 24559 e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 04/01/1994 ai nn. 162/198 di registro particolare e di registro generale. Attraverso la citata scrittura, la società Ing. Pio Guaraldo S.p.A. trasferiva alla società Immobiliare Guaraldo s.r.l. oltre ad altri, i seguenti immobili:

catasto fabbricati: Comune di Paese (TV)

- Sezione D - Foglio 14 – Particella n. 84 subb. 15, 21, 22

Annotazioni:

Lo scrivente segnala che l'atto di compravendita è riferito ad una più ampia superficie immobiliare rispetto al lotto oggetto di disamina e che successivamente su parte di tale area è stato edificato il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima.

Con riferimento all'art. 4 dell'atto di compravendita sopra menzionato, si riprende testualmente quanto segue:

“La parte venditrice garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso dei beni venduti e la loro immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la trascrizione a favore dell'Enel in data 4.4.1987 nn.ri 8168/6232, relativa a servitù di elettrodotto”

- COMPRAVENDITA a rogito del notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 17/12/1999 rep. 104970 rac. 30582 e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 04/01/2000 ai nn. 190/234 di registro particolare e di registro generale. Attraverso la citata scrittura, la società Ing. Pio Guaraldo S.p.A. trasferiva alla società Immobiliare Guaraldo s.r.l. oltre ad altri, i seguenti immobili:

catasto fabbricati: Comune di Paese (TV)

- Sezione D - Foglio 14 – Particella n. 84 subb. 16, 19

Annotazioni:

Lo scrivente segnala che l'atto di compravendita è riferito ad una più ampia superficie

immobiliare rispetto al lotto oggetto di disamina e che successivamente su parte di tale area è stato edificato il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima.

Con riferimento all'art. 4 dell'atto di compravendita sopra menzionato, si riprende testualmente quanto segue:

“La parte venditrice garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso dei beni venduti e la loro immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la trascrizione a favore dell'Enel in data 4.4.1987 nn.ri 8168/6232, relativa a servitù di elettrodotto”

(Vedi in Allegato 3: estratto atti di provenienza)

3.3 - STATO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo presso gli immobili, avvenuto il 1.3.2022, gli stessi risultavano essere liberi ad eccezione dei subalterni nn. 151, 154, 155, 161, 166 e 167 ove è stata rilevata, su ciascun posto auto, l'occupazione con un'autovettura in sosta.

3.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel comune di Paese (TV) è attualmente vigente il seguente strumento urbanistico:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il relativo Piano degli Interventi (P.I.) con le norme tecniche operative e la variante n. 9 al P.I. adottata con D.C.C. n. 15 del 09.04.2019.

Sulla base di quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente gli immobili di cui all'oggetto rientrano all'interno della seguente zona territoriale omogenea:

- “Zona TCF 17 (tessuti in corso di formazione)” (art. 69-72 NTO).

Inoltre si segnalano i seguenti ambiti urbanistici rappresentati nella cartografia allegata allo strumento urbanistico vigente:

- Piano attuativo vigente (artt. 28-30 NTO).

Si rinvia all'Allegato 4 della presente dove viene riportato un estratto dello strumento urbanistico vigente del comune di Paese.

3.5 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli da segnalare:

- IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - del 11.07.2003 al n. 82190 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 23.07.2003 con nota di iscrizione n. 30296 Reg. gen. e n. 7061 Reg. Part.

Notaio: dott. Maurizio Bianconi

Sede: Treviso (TV)

Capitale: € 3.615.198,29

Totale: € 7.230.396,60

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Paese (TV)

Sez. D - Fg. 14 – Particella 84 – Sub. 35 – Cat. terreno;

A Favore: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede a Roma (RM)

C.F.: 00651990582

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***IMMOBILIARE GUARALDO SRL*** con sede a Paese (TV)

C.F.: 02434820268

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Annotazioni:

Lo scrivente segnala che il bene oggetto di ipoteca è costituito da una più ampia superficie immobiliare rispetto al lotto oggetto di disamina e che successivamente su parte di tale area è stato edificato il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima.

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI - del 14.11.2003 al n. 83072

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

di repertorio, annotato presso la conservatoria di Treviso in data 07.09.2004 con domanda di annotazione n. 36851 Reg. gen. e n. 3756 Reg. Part.

Notaio: dott. Maurizio Bianconi

Sede: Treviso (TV)

Formalità di riferimento: iscrizione

Numero registro particolare: n. 7061 del 23.07.2003

Immobili, oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Paese (TV)

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 145;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 150;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 151;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 152;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 153;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 154;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 155;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 158;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 161;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 164;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 165;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 166;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 167;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 168;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 169;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 170.

A Favore: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede a Roma (RM)

C.F.: 00651990582

Contro: ***IMMOBILIARE GUARALDO SRL*** con sede a Paese (TV)

C.F.: 02434820268

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

- IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - del 2.11.2006
al n. 171984 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 10.11.2006 con
nota di iscrizione n. 55764 Reg. gen. e n. 14292 Reg. Part.

Notaio: dott. Giuseppe Fietta

Sede: Bassano del Grappa (VI)

Capitale: € 3.000.000,00

Totale: € 4.800.000,00

Immobili, oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Paese (TV)

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 145;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 150;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 151;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 152;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 153;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 154;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 155;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 158;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 161;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 164;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 165;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 166;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 167;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 168;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 169;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 170.

A Favore: **MEDIOCREDITO DEL FRIULI - VENEZIA GIULIA S.P.A.** con sede a
Udine (UD)

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

C.F.: 00269390308

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: **IMMOBILIARE GUARALDO SRL** con sede a Paese (TV)

C.F.: 02434820268

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Annotazioni:

Lo scrivente segnala che nella nota di iscrizione è stata omessa la sezione catastale relativa agli immobili oggetto di ipoteca.

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO del 20.09.2012 al n. 2410 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 11.06.2013 con nota di iscrizione n. 18327 Reg. gen. e n. 2419 Reg. Part.

Autorità emittente: Tribunale di Treviso

Capitale: € 10.121,65

Totale: € 20.000,00

Immobili, oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Paese (TV)

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 145;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 150;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 151;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 152;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 153;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 154;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 155;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 158;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 161;

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 164;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 165;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 166;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 167;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 168;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 169;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 170.

A Favore: **UNICO ITALIA S.R.L.** con sede a Treviso

C.F.: 04238240263

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***IMMOBILIARE GUARALDO S.R.L.*** con sede a Paese

C.F. 02434820268

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -
del 26.5.2015 al n. 5356 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data
4.9.2015 con nota di trascrizione n. 25427 Reg. gen. e n. 18191 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: ufficiali giudiziari

Sede: Treviso (TV)

Immobili, oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Paese (TV)

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 145;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 150;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 151;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 152;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 153;

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 154;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 155;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 158;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 161;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 164;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 165;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 166;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 167;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 168;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 169;

Sez. - Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 170.

A Favore: **BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.** con
sede a Udine (UD)

C.F.: 00269390308

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***IMMOBILIARE GUARALDO SRL*** con sede a Paese (TV)

C.F.: 02434820268

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Annotazioni:

Lo scrivente segnala che nella nota di trascrizione è stata omessa la sezione catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento.

- ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 20.01.2021 al n. 8/2021 di repertorio, trascritta presso la conservatoria di Treviso in data 31.03.2021 con nota di trascrizione n. 12314 Reg. gen. e n. 8348 Reg. Part.

Autorità emittente: Tribunale di Treviso

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Immobili, oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Paese (TV)

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 145;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 150;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 151;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 152;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 153;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 154;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 155;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 158;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 161;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 164;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 165;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 166;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 167;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 168;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 169;

Sez. D Fg. 14 – Particella 1240 – Sub. 170.

A Favore: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO IMMOBILIARE**
GUARALDO SRL IN LIQUIDAZIONE

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***IMMOBILIARE GUARALDO SRL IN LIQUIDAZIONE*** con sede a Paese (TV)

C.F.: 02434820268

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Si segnala che con provvedimento giudiziale datato 15.2.2022 (vedi Allegato 1) il giudice

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

dell'esecuzione immobiliare ha disposto affinché il Dirigente dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso proceda alla cancellazione della trascrizione del pignoramento, eseguita il 04.09.2015, al Reg. Gen. n. 25427 ed al Reg. Part. n. 18191 limitatamente ai beni immobili oggetto della presente valutazione estimativa.

Alla data del 31.03.2022, a seguito di visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso, è emerso che la cancellazione di tale formalità pregiudizievole non risulta ancora essere stata effettuata.

3.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Paese (TV), limitatamente alla documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato realizzato attraverso il rilascio dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n. 11531 del 26.03.2001.
- Concessione edilizia in variante n. 11531 del 02.01.2003.
- Concessione edilizia in variante n. 11531 del 16.06.2003.
- Agibilità n. 11531 del 20.02.2004.

Si segnala inoltre che l'immobile fa parte del Piano di Recupero "Area Guaraldo" convenzionato di cui alla seconda variante approvata con D.C.C. n. 26 del 08.04.2004.

Si rinvia all'Allegato 6 della presente dove viene riportato l'ultimo stato legittimato oltre che il permesso di agibilità.

** *** **

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto degli immobili rispetto alla configurazione planimetrica riportata all'interno degli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale di Treviso, non venivano riscontrate sostanziali difformità.

Situazione urbanistica/edilizia:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

rispetto agli elaborati grafici allegati alla C.E. per variante in c.o. n. 11531 del 16.06.2003, che di fatto costituisce l'ultimo titolo abilitativo edilizio assentito, nello stato di fatto, non sono state riscontrate difformità sostanziali.

3.7 - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Paese sono state determinate le superfici lorde degli immobili oggetto di disamina. I risultati sono stati riportati nella seguente tabella:

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE LORDA
Interrato	Posto auto n. 13 - sub 145	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 8 - sub 150	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 7 - sub 151	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 6 - sub 152	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 5 - sub 153	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 4 - sub 154	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 3 - sub 155	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 26 - sub 158	mq 13,56
Interrato	Posto auto n. 23 - sub 161	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 20 - sub 164	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 19 - sub 165	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 18 - sub 166	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 17 - sub 167	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 16 - sub 168	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 15 - sub 169	mq 13,57
Interrato	Posto auto n. 14 - sub 170	mq 13,57

3.8 - STIMA

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 beni è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale.

È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona con riferimento ad immobili aventi simile destinazione d'uso e attraverso ulteriori ricerche nel mercato immobiliare della zona.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche, di eventuali vizi riscontrati durante i sopralluoghi e dello stato di conservazione, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, considerata anche la necessità di un adeguamento degli immobili con l'installazione di dispositivi contro l'utilizzo improprio da parte di terzi (vedasi a solo titolo esemplificativo: cancelletti e/o barriere dissuasorie da parcheggio), assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile **valore di mercato a corpo** per i beni in oggetto sia il seguente:

compendio immobiliare caratterizzato da n. 16 posti auto coperti dislocati al piano interrato di un complesso condominiale formato da due edifici multipiano denominati "Dado1" e "Gambetta2":

In dettaglio:

- <u>Posto auto n. 13 - (sub. 145):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 8 - (sub. 150):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 7 - (sub. 151):</u>	€	1.200,00

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

- <u>Posto auto n. 6 - (sub. 152):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 5 - (sub. 153):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 4 - (sub. 154):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 3 - (sub. 155):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 26 - (sub. 158):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 23 - (sub. 161):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 20 - (sub. 164):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 19 - (sub. 165):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 18 - (sub. 166):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 17 - (sub. 167):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 16 - (sub. 168):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 15 - (sub. 169):</u>	€	1.200,00
- <u>Posto auto n. 14 - (sub. 170):</u>	€	1.200,00
TOTALE DI STIMA:	€	19.200,00
TOTALE DI STIMA ARROTONDATO:	€	19.000,00

Indicazione sul valore da porre a base d'asta

Lo scrivente rileva che, alla luce di quanto evidenziato dall'Illustrissimo Giudice dott.ssa Alessandra Burra (vedasi ordinanza del 15.02.2022 di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. 307/2015– vedi Allegato 1), il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima, nonostante i sostanziali ribassi d'asta condotti durante la procedura esecutiva (sono stati documentati quattro esperimenti d'asta avvenuti nell'ambito dell'esecuzione con ultimo prezzo base pari a € 1.600,00 e offerta minima di € 1.200,00), sia poco appetibile commercialmente sul mercato immobiliare, anche in considerazione della sua natura/tipologia e dell'ubicazione. Pertanto, tenuto conto della limitata e documentata appetibilità commerciale dello stesso compendio, si ritiene, al fine di rendere gli immobili maggiormente appetibili in un possibile esperimento d'asta da condursi nel breve periodo, di proporre un'ulteriore valutazione, ma da considerarsi come base d'asta e non come valore commerciale, determinato in congrui € 900,00 cadauno (ciascun posto auto).

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

4 - ELENCO ALLEGATI

ALL 1: provvedimento del Giudice dell'esecuzione immobiliare datato 15.2.2022;

ALL 2: visura catastale per soggetto, estratto di mappa, elaborato planimetrico con
elenco subalterni e planimetrie catastali;

ALL 3: atti di provenienza;

ALL 4: estratto della zonizzazione del piano degli interventi del comune di Paese;

ALL 5: elenco formalità e note della conservatoria di Treviso alla data del
31.03.2022;

ALL 6: ultimo stato edilizio legittimato - permesso di agibilità.

*** **

Treviso, lì 20.4.2022

IL PERITO

Ing. Martino Scaramel

