

Fabiola Zerbetto

CN = Zerbetto Fabiola

O = Collegio dei
Geometri di Padova

C = IT

TRIBUNALE DI PADOVA

Fallimento: --- **OMISSIS** --- in Liquidazione n. 2/2018

Giudice Delegato: **Dott.ssa Paola Rossi**

Curatore

dott.ssa Ornella Guarniero

esperto stimatore

geom. Fabiola Zerbetto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

ex art. 173 bis disp. att. C.p.C

SITI IN CASTELFRANCO VENETO (TV) VIA PIAVE 28

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, domiciliata in Monselice, via Cava delle More 8, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 1916, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della procedura in epigrafe, redige la seguente relazione, ex art. 173-bis disp. att. c.p.c..

Immobili oggetto della procedura come riportati in sentenza del 02/11/2021 RG. 4504/2017 emessa a seguito di azione revocatoria ordinaria (doc. 1):

"Residenze Castellane", situato in Castelfranco Veneto (TV), Via Piave n.28 e censito al Catasto fabbricati del Comune di Castelfranco: Sez. C, Foglio 2, particella 1067: sub.57, unità in corso di costruzione, piano S1-T; sub.58, unità in corso di costruzione, piano S1-T; sub.76, unità in corso di costruzione, piano 1-2; sub.77, unità in corso di costruzione, piano 1-2; sub.79, unità in corso di costruzione, piano 1-2; sub.80, unità in corso di costruzione, piani 1-2; sub.62, cat. A/2, cl. 2[^], vani 4,5, RC 348,61, piani S1-T; sub.9, cat. C/6, cl. 5[^], cons. mq.28, RC € 98,33, piano S1; sub.10, cat. C/6, cl. 5[^], cons. mq.40, RC € 140,48, piano S1; sub.11, cat. C/6, cl. 5[^], cons. mq.22, RC € 77,26, piano S1; sub.20, cat. C/6, cl. 5[^], cons. mq.17, RC € 59,70, piano S1; sub.21, cat. C/6, cl. 5[^], cons. mq.17, RC € 59,70, piano S1; sub.25, cat. C/6, cl. 5[^], cons. mq.15, RC € 52,68, piano S1; sub.26, cat. C/6, cl. 5[^], cons. mq.15, RC € 52,68, piano S1; sub 46, F3, unità in corso di costruzione al piano S1; sub 50, F3, unità in corso di costruzione al piano S1; sub 51, F3, unità in corso di costruzione al piano S1; sub 52, F3, unità in corso di costruzione al piano S1; sub 53, F3, unità in corso di costruzione al piano S1; sub.27, cat. C/6, cl. 5[^], cons. mq.15, RC € 52,68, piano S1; sub.32, cat. C/6, cl. 5[^], cons. mq.18, RC € 63,21, piano S1; sub.70, unità in corso di costruzione, piani 1 - 2; sub.78, unità in corso di costruzione, piani 1 - 2; sub.44, unità in corso di costruzione, piano S1.



Trattasi di n. 7 appartamenti, n. 8 garage, n. 5 ripostigli, facenti parte del complesso edilizio residenziale denominato "Condominio Residenze Castellane", ubicato in Comune di Castelfranco Veneto, via Piave 28, in zona semi residenziale, periferica rispetto al centro del paese. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica attraverso un cancello carrabile e pedonale con apertura elettrica.

L'intero complesso è composto da due corpi di fabbrica che si sviluppano su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato dove sono collocati garage e ripostigli ai quali si accede sia da rampa esterna che dai vani scala interni.

Il complesso è inoltre dotato di ampio scoperto adibito a parcheggio.

Le parti comuni sono ultimate, in particolare l'area a parcheggio è pavimentata in betonella, i marciapiedi sono pavimentati in gres. L'interrato è pavimentato in cemento liscio e sono ultimati e funzionanti gli impianti comuni e le pompe di sollevamento.

Sono altresì ultimati i garage e ripostigli.

Lo stato di manutenzione dell'intero complesso è buono.

Gli appartamenti oggetto della procedura invece, sono per la maggior parte da ultimare, salvo il sub 62 ultimato e occupato; mancano infatti tutti i pavimenti e i rivestimenti, le porte interne, le scale interne, gli accessori e l'impiantistica, comprese le caldaie.

L'impianto di riscaldamento predisposto è a pavimento e alimentato a gas.

Sono installati i serramenti esterni a doppio vetro, scuri in legno, portoncino blindato.

Il tutto meglio rappresentato nell'elaborato fotografico allegato doc. 15.

1) Identificazione dei beni – Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti e confini: (doc. 2-3)

Comune di Castelfranco Veneto - Via Piave 28 - CATASTO FABBRICATI

FOGLIO C/2 - part. 1067

- sub 10 – cat. C/6, classe 5, cons. mq 40, rendita € 140,48 – piano S1 (garage)
- sub 11 – cat. C/6, classe 5, cons. mq 22, rendita € 77,26 – piano S1 (garage)
- sub 20 – cat. C/6, classe 5, cons. mq 17, rendita € 59,70 – piano S1 (garage)
- sub 21 – cat. C/6, classe 5, cons. mq 17, rendita € 59,70 – piano S1 (garage)
- sub 25 – cat. C/6, classe 5, cons. mq 15, rendita € 52,68 – piano S1 (garage)
- sub 26 – cat. C/6, classe 5, cons. mq 15, rendita € 52,68 – piano S1 (garage)
- sub 27 – cat. C/6, classe 5, cons. mq 15, rendita € 52,68 – piano S1 (garage)
- sub 32 – cat. C/6, classe 5, cons. mq 18, rendita € 63,21 – piano S1 (garage)
- sub 44 – cat. F3 – piano S1 (ripostiglio)
- sub 46 – cat. F3 – piano S1 (ripostiglio)
- sub 50 – cat. F3 – piano S1 (ripostiglio)
- sub 51 – cat. F3 – piano S1 (ripostiglio)
- sub 52 – cat. F3 – piano S1 (ripostiglio)
- sub 57 – cat. F3 – piano S1-T (appartamento)
- sub 58 – cat. F3 – piano S1-T (appartamento)
- sub 62 – cat. A/2, classe 2 , cons. 4,5 vani, rendita € 348,61, piano S1-T (appartamento)
- sub 70 – cat. A/2, classe 2 , cons. 3 vani, rendita € 232,41, piano 1-2 (appartamento)
- sub 78 – cat. F3 – piano 1-2 (appartamento)
- sub 79 – cat. F3- piano 1-2 (appartamento)
- sub 80 – cat. F3 - piano 1-2 (appartamento)

Intestazione catastale :

--- OMISSIS --- Sede: LOREGGIA (PD) - C.F. --- OMISSIS ---- proprietà per
1/1

L'intero complesso è eretto sull'area censita al CT del medesimo comune, al foglio 15 part. 1067 di are 42.90.

Nella sentenza sopracitata sono riportati inoltre i seguenti beni:

- sub 76 ,cat. A/2, classe 2 , vani 4,5 , rendita € 348,61 – piano 1-2
- sub 77, cat. A/2, classe 2 , vani 4,5 , rendita € 348,61 – piano 1-2
- sub 9, cat. C/6, classe 5, mq 28, rendita € 98,33 – piano S1
- sub 53 , cat. C/2, classe 3, mq 6, rendita € 14,63 – piano S1

Detti beni sono attualmente intestati a soggetti terzi .

in particolare:

sub 76 e sub 9 --- OMISSIS --- nato a GIARRE (CT) il --- OMISSIS --- – prop. Per 1/1

sub 77 e sub 53 --- OMISSIS --- nata a POLISTENA (RC) il --- OMISSIS --- ---

- OMISSIS --- nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il --- OMISSIS ---- prop.

Per 1/1.

Le particelle 1668 e 1669 ricomprese nel complesso sono di proprietà del Comune di Castelfranco (atto cessione aree doc. 4)

2 . DESCRIZIONE DEI BENI

Per la tipologia dei beni si ritiene proporre la vendita divisa in lotti come segue:

LOTTO 1

– sub 57 appartamento + sub 27 garage + 46 ripostiglio -

Trattasi di:

- appartamento da ultimare (pavimenti, rivestimenti, accessori, porte, scala

interna, impianti) sviluppato al piano terra e locale interrato, con scoperto esclusivo , composto da ingresso sul soggiorno, angolo cottura, bagno, due camere loggia, taverna e lavanderia.

Complessivi mq 65,00 + taverna e lavanderia mq 40

- garage al piano interrato mq 15
- ripostiglio al piano interrato mq. 4,00

TOTALE MQ COMMERCIALI 94,00

Oltre le parti comuni ex art. 1117 cc.

LOTTO 2

- sub 58 appartamento + sub 26 garage + 44 ripostiglio -

Trattasi di:

- appartamento da ultimare (pavimenti, rivestimenti, accessori, porte, scala interna, impianti) sviluppato al piano terra e locale interrato, con scoperto esclusivo ,composto da ingresso sul soggiorno, angolo cottura, bagno, due camere loggia, taverna e lavanderia e ripostiglio.

Complessivi mq 65 + taverna, lavanderia e rip. mq 46

- garage al piano interrato mq 15,00
- ripostiglio al piano interrato mq. 6,00

TOTALE MQ COMMERCIALI 98,00

Oltre le parti comuni ex art. 1117 cc.

LOTTO 3

- sub 70 appartamento + sub 25 garage -

Trattasi di:

- appartamento monolocale e sottotetto, da ultimare (pavimenti, rivestimenti,

accessori, porte, impianti) sviluppato al piano primo composto da ingresso sul soggiorno, angolo cottura, anti e bagno, poggiolo e sottotetto. Complessivi mq 45 + poggiolo mq 12 + sottotetto mq 32

- garage al piano interrato mq 15

TOTALE MQ COMMERCIALI 72,00

Oltre le parti comuni ex art. 1117 cc.

LOTTO 4

- sub 62 appartamento + sub 11 garage

Trattasi di :

- appartamento ultimato sviluppato al piano terra con scoperto esclusivo e interrato, composto da ingresso sul soggiorno, angolo cottura, bagno, due camere, loggia, taverna, lavanderia (stato occupato).

Complessivi mq 71 + taverna, lavanderia mq 40

- garage al piano interrato mq 22,

TOTALE MQ COMMERCIALI 102,00

Oltre le parti comuni ex art. 1117 cc.

LOTTO 5

- sub 78 appartamento + sub 32 garage + ripostiglio sub 51 -

Trattasi di:

- appartamento monocale da ultimare con sottotetto, (pavimenti, rivestimenti, accessori, porte, scala interna, impianti), sviluppato al piano primo , con poggiolo e sottotetto.

Complessivi mq 30 + poggiolo mq 5 + sottotetto mq 27

- garage al piano interrato mq 18

- ripostiglio al piano interrato mq. 6

TOTALE MQ COMMERCIALI 57,00

Oltre le parti comuni ex art. 1117 cc.

LOTTO 6

- sub 79 appartamento + sub 21 garage + sub 52 ripostiglio -

Trattasi di:

- appartamento da ultimare (pavimenti, rivestimenti, accessori, porte, scala interna, impianti), sviluppato al piano primo e sottotetto composto da ingresso sul soggiorno, cucina , bagno, camera, poggiolo, sottotetto. Complessivi mq 65 + poggiolo mq 21 + sottotetto mq 27

- garage al piano interrato mq 17,00

- ripostiglio al piano interrato mq. 6

TOTALE MQ COMMERCIALI 96,00

Oltre le parti comuni ex art. 1117 cc.

LOTTO 7

- sub 80 appartamento + sub 20 garage + sub 50 ripostiglio -

Trattasi di:

- appartamento da ultimare sviluppato al piano primo e sottotetto (pavimenti, rivestimenti, accessori, porte, scala interna, impianti), composto da ingresso sul soggiorno, angolo cottura, bagno, camera, poggiolo, sottotetto. Complessivi mq 60,00 + poggiolo mq 13 + sottotetto mq 27

- garage al piano interrato mq 17,00

- ripostiglio al piano interrato mq. 9,00

TOTALE MQ COMMERCIALI 90,00

Oltre le parti comuni ex art. 1117 cc.

LOTTO 8
sub 10 garage

Trattasi di garage con ripostiglio al piano interrato mq 40,00 (occupato senza titolo).

Oltre le parti comuni ex art. 1117 cc.

Provenienza:

- Atto giudiziale DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 02/11/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 4504
- inefficacia relativa ex artt. 66 L.F. e 2901 CC. (doc.1)
- compravendita 19/11/2007 rep. 27236 rogito Notaio Giuseppe Sicari di Padova, trascritto a Treviso il 27/11/2007 nn. 56370/30934 (doc. 5)

3 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al Procedimento

All'atto dei sopralluoghi, eseguiti alla presenza del Curatore nominato dott.ssa Guarniero e del sig. --- OMISSIS ---, (ex amministratore --- OMISSIS ---) risultavano occupati senza titolo i seguenti immobili:
part. 1067 sub 62 , sub 11 e sub 10.

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni , che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Si segnala:

- **servitù di passaggio** come riportata nell'atto di cessione delle aree part. 1068

e 1068 del 27/07/2011 notaio Sicari di Castelfranco Veneto (doc. 5) come segue
In particolare la società garantisce la sussistenza della servitù di passaggio a favore delle particelle 1068 e 1069 oggetto della presente atto e a carico della particella 1067 sub 1, servitù che è venuta a costituirsi per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 c.c., in forza della vendita avvenuta con atto a rogito Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto in data 29 dicembre 2010 (Rep. 1647), registrato a Castelfranco Veneto in data 30 dicembre 2010 al n. 2349 Serie 1T e trascritto a Treviso il 3 gennaio 2011 ai nn. 6/4, per effetto della quale il fondo servente e il fondo dominante hanno cessato di essere in proprietà esclusiva della medesima società . ----
La medesima società come sopra rappresentata, si obbliga a richiamare la presente servitù in tutti gli atti di alienazione di tutte le unità immobiliari di cui la particella 1067 sub 1 costituisce bene comune non censibile, ponendo un pari obbligo anche per gli acquirenti. -----

- condominio

Si allega quanto pervenuto dall'amministrazione "FB Amministrazioni" di Castelfranco Veneto con riferimento al regolamento condominiale e alle tabelle millesimali (doc.6).

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Come da ispezioni allegate (doc. 7). Una puntuale descrizione delle note da cancellare sarà individuata dal notaio in fase di vendita.

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito degli accertamenti esperiti presso l'utc di Castelfranco Veneto, sulla base della documentazione esibita e trasmessa dall'utc, risulta quanto segue:

- In data 30/08/2007 è stato rilasciato permesso di costruire n. 289 per demolizione di fabbricato artigianale esistente e costruzione di due edifici residenziali. (doc. 8)
 - in data 12/12/2007 è stata rilasciata a --- OMISSIS ---, voltura di permesso di costruire (doc. 9)
 - in data 02/10/2008 è stato rilasciato permesso di costruire n. 326 per variante al pc 289/2007 (doc. 10).
 - in data 08/04/2010 è stata presentata DIA n. 291 per ampliamento (doc. 11)
 - in data 07/05/2010 è stato rilasciato permesso di costruire n. 117 per variante - parte in sanatoria (doc. 12).
 - in data 26/06/2011 è stato rilasciato permesso di costruire n. 175 per completamento lavori e variante, parte in sanatoria al P.C. 289/2007 (doc. 13).
- Dal raffronto tra quanto autorizzato e lo stato di fatto non sono emerse sostanziali difformità salvo il prolungamento del poggiolo dell'unità sub. 79. Risulta presentata richiesta di agibilità solo per il sub 62 . (doc. 14) Classe energetica dichiarata nel 2011 "B".

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come detto gli immobili sono regolari ex legge 47/85. Sono da completare le finiture quindi il rilascio dell'agibilità.

Risulta da regolarizzare il sub. 79 relativamente al poggiolo. Costo indicativo 1.500,00.

8) la verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non risultano gravami in tal senso.

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene.

Vedasi allegata documentazione condominiale (doc. 6)

Millesimi distinti per unità : vedi tabella allegata doc. 6

Non risultano, per quanto a conoscenza, ulteriori procedimenti giudiziari in corso.

VALUTAZIONE

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento , nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle finiture, dello stato di manutenzione, consultato l'osservatorio immobiliare e sentite agenzie della zona, si è giunti alla seguente determinazione:

LOTTO 1 - subb 57 + 27 + 46

mq commerciali 94 x € 1000/mq = VALORE LOTTO 1 € 94.000,00

LOTTO 2 - subb 58+26+44

mq commerciali 98 x € 1000/mq = VALORE LOTTO 2 € 98.000,00

LOTTO 3 - subb 70 + 25

mq commerciali 72 x € 900/mq = VALORE LOTTO 3 € 64.800,00

LOTTO 4 – subb 62 +11

mq commerciali 102 x € 1.400,00 mq = VALORE LOTTO 4 € 142.800,00

LOTTO 5 - sub 78+32+51

mq commerciali 57 x € 900,00mq = VALORE LOTTO 5 € 51.300,00

LOTTO 6 - sub 79+21+52

mq commerciali 96 x € 900,00mq = € 86.400,00

costo regolarizzazione edilizia € 1.500,00

VALORE LOTTO 6 € 84.900,00

LOTTO 7 - sub 80+20+50

mq commerciali 90 x € 900,00mq = VALORE LOTTO 7 € 81.000,00

LOTTO 8 - sub 10

mq commerciali 40 x € 400,00mq = VALORE LOTTO 8 € 16.000,00

Monselice, Padova, lì 13 ottobre 2023.

L'esperto stimatore
Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

- 1 - sentenza 2021
- 2 - visura catastale ---
- OMISSIS ---3 -
- planimetrie catastali
- 4 - atto cessione aree 2011
- 5 - atto provenienza
- 6 - doc. amministrazione condominiale
- 7 - ispezioni ipotecarie
- 8 - PC. 289/2007
- 9 - voltura
- 10- PC 326/2008
- 11 - Dia 291/2011
- 12 - PC 117/2010
- 13 - PC 175/2011
- 14 - AGIBILITA' sub 62 e fine lavori
- 15 - FOTO

Firmato digitalmente
da

Fabiola Zerbetto

CN = Zerbetto Fabiola
O = Collegio dei Geometri
di Padova
C = IT

