

# TRIBUNALE DI TREVISO

## Avviso d'asta

### FALLIMENTO N° 166/2005

Si rende noto che presso il Tribunale di Treviso, avanti al **Giudice delegato dott. Antonello Fabbro**, il giorno **07/06/2018 alle ore 12:00**, si procederà alla vendita all'asta **senza incanto** della quota di un quarto dei seguenti immobili pignorati situati nel Comune di Caerano di San Marco in Via Moresca n° 98 - 100:

**LOTTO UNICO** – 2 Appartamenti categoria A/3; uno di mq 187, l'altro di mq 81; occupati. Tre magazzini al piano terra di complessivi mq 38; con area scoperta di mq 340.

**Prezzo base € 8.000,00; offerta minima € 6.000,00** (valore di stima € 33.500,00).

Domande di partecipazione accompagnate da un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al Fallimento Concord s.n.c. pari al 10% del prezzo offerto per cauzione da presentare presso la Cancelleria fallimentare **entro le ore 12:00 del giorno 06/06/2018**

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La partecipazione all'asta importa la conoscenza dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima.

L'aggiudicatario, entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il prezzo intero dedotta la cauzione già versata, oltre al 20% del prezzo base d'asta, a titolo di fondo spese, mediante assegni circolari intestati come sopra.

Si può partecipare all'asta utilizzando le formule di finanziamento concesse d'intesa con il Tribunale.

Perizia di stima e altre informazioni presso il curatore dott. Gianluigi Vergari, telefono 0422/950989 oppure 339/6981934 e-mail [dott.gianluigivergari@alice.it](mailto:dott.gianluigivergari@alice.it), o sui siti [www.tribunale.treviso.it](http://www.tribunale.treviso.it) [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)

TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N. 166/05 SENTENZA 177/05

CONCORD s.n.c. [REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice Delegato; dott.ssa Franca Bigi

Curatore: dott. Gianluigi Vergari

0=0=0

0=0=0

0=0=0

In data del 07 Dicembre 2005, su istanza del curatore, il sig. Giudice Delegato al fallimento in frontespizio, disponeva la nomina di perito estimatore nella persona del sottoscritto geometra, al fine di stimare i beni del fallimento.

Ricevute dal dott. Vergari copia delle visure effettuate, ed integrate con un primo elenco di quanto contenuto nel patrimonio immobiliare da considerare, in data del 6 Febbraio 2006 effettuavo una prima ricognizione delle proprietà al fine di individuarle topomasticamente per permettere il proseguo della ricerca delle documentazioni; in quella data veniva fatta anche una prima ispezione ad una delle proprietà site nel comune di Vedelago al fine di prendere visione del problema delle condutture dell'acqua lamentate dal conduttore; dopo un confronto sui dati in possesso

con il curatore, lo scrivente provvedeva a recarsi presso gli uffici tecnici dei comuni di Castelfranco, Vedelago e Caerano San Marco per accedere agli atti e quindi entrare in possesso delle documentazioni degli immobili costituenti il patrimonio immobiliare del fallimento; successivamente, previo avviso telefonico con i falliti ed il conduttore, nelle giornate del 5, 6, 7 ed 22 del mese di aprile, mi recavo, assieme ad un paio dei miei collaboratori, presso i luoghi da stimare al fine di procedere al rilievo dei luoghi ed a scattare le necessarie fotografie.

Preso atto di quanto riscontrato nella realtà dei luoghi e confrontato il tutto con le documentazioni e le informazioni assunte, il sottoscritto perito estimatore è in grado di estendere la seguente

#### RELAZIONE PERITALE

Gli immobili costituenti il patrimonio immobiliare del presente fallimento sono situati nei comuni di Castelfranco Veneto (appartamento e magazzino), Vedelago (capannone, casa singola, terreni agricoli), Caerano San Marco (casa, annesso e terreno agricolo) il tutto così catastalmente individuati nei seguenti lotti:

..... **Omissis** .....

#### **7) COMUNE DI CAERANO SAN MARCO - N.C.E.U - Foglio 11**

- Mappale 277 - Abitazione Rurale Cat. A/6

I beni risultano intestati a:



**quota di 1/4**



quota di 1/4

[REDACTED] quota di 1/4

[REDACTED] quota di 1/4

**8) COMUNE DI CAERANO SAN MARCO - N.C.T. - Foglio 11**

- Mappale 272 - terreno di ha. 0.01.10

I beni risultano intestati a: [REDACTED] **quota di 1/4**

[REDACTED] quota di 1/4

[REDACTED] quota di 1/4

[REDACTED] quota di 1/4

**9) COMUNE DI CAERANO SAN MARCO - N.C.T. - Foglio 11**

- Mappale 578 - terreno di ha. 0.00.15

I beni risultano intestati a: [REDACTED] **quota di 2/36**

Diversi intestati;

0=0=0=0

0=0=0=0

0=0=0=0

DESCRIZIONE IMMOBILI

..... **Omissis** .....

LOTTO 7, 8 e 9

Gli immobili in questione sono situati nel comune di Caerano San Marco, via Moresca n. 98-100 e trattasi in particolare di porzione di fabbricato contiguo ad un altro di proprietà di terzi, di tre piani fuori terra di cui l'ultimo accessibile esclusivamente da una botola adibito a magazzino-soffitta ed gli altri due adibiti a residenza con relativa area scoperta (identificati nel lotto 7) e di un modestissimo fabbricato di un solo piano ad uso magazzino con relativa area scoperta (identificati nel lotto 8). I due lotti determinano di fatto un'unica

entità in quanto oltre ad essere accessibili da un unico cancello posto sulla via Moresca fanno parte di un unico contesto; dagli accessi agli atti effettuati negli uffici tecnici del comune Caerano San Marco si è potuto riscontrare che il fabbricato principale del tipo rurale è stato ampliato e modificato in forza della Licenza di Esecuzione di lavori edili n. 52/1967 rilasciata dal sindaco del comune in data del 10 Agosto 1967; lo stesso risulta così costituito:

- Piano Terra: ingresso soggiorno di circa mq 2.80, un soggiorno di circa mq 13.20, una cucina di circa mq.13.20, due corridoi di circa mq. 4.90 il primo e di mq. 7.20 il secondo, un ripostiglio di circa mq. 5.80, un bagno di circa mq. 6.10, un locale di sgombero di circa mq. 11.20 ed una centrale termica di circa mq. 9.20. porticato di circa mq. 19.80.
- Piano Primo: arrivando al piano dal vano scale posto nell'ingresso soggiorno del piano sottostante troviamo un disbrigo di circa mq. mq. 2.80 attraverso il quale si accede a due camere di oltre mq. 13 ciascuna ed ad una terrazza posta sopra il porticato di circa mq. 7.50; al restante parte di piano si accede mediante una scala esterna posta in prossimità della parte più a nord est del lotto considerato; con questa scala si accede al la restante terrazza di circa mq 12.50 attraverso la quale si entra in un appartamento a sua volta costituito da una cucina di circa mq. 11.30, un bagno di circa mq.5.00, di una camera di circa mq. 17.00e da un pluriuso di circa mq.6.4.; si precisa che l'accesso al bagno avviene del

vano pluriuso e dal soffitto sempre di questo vano è presente una botola per accedere al magazzino-sottotetto del piano superiore.

La costruzione considerata ed i materiali che la compongono contribuiscono, assieme al sito in cui si trova, a collocare il bene complessivo in un segmento di mercato immobiliare medio basso; entrando nella descrizione sommaria si rileva infatti l'estrema semplicità dell'insieme pur rilevando che nella parte di edificio servita dalla scala esterna le pavimentazioni sono più recenti (ceramica cm. 20x20); i serramenti sono del tipo semplice ed hanno la parte esterna costituita da persiane in legno molto rovinate; la scala interna è in legno mentre quella esterna è costituita da lastre con parapetto in ringhiera metallica; le finestre della facciata posta a nord sono provviste di doppie finestre in alluminio; le restanti pavimentazioni sono quelle dell'epoca come si evince dalle allegatte fotografie; gli impianti tecnologici sono da rivedere con particolare attenzione a quelli elettrici e di riscaldamento; l'intonaco esterno è abbastanza deteriorato e comunque l'intera costruzione abbisognerebbe di interventi manutentivi anche consistenti. Si ribadisce che l'ultimo piano è praticamente inaccessibile mancando l'idoneo collegamento previsto nella licenza del 1967; la volumetria è comunque autorizzata è quindi, pur nei termini dovuti, ne sarà tenuto conto nella fase estimativa, essendo il vano debitamente provvisto di finestre e con altezze non trascurabili.

L'altro fabbricato (porzione) non è inserito nella licenza di costruzione di cui sopra e nemmeno nell'estratto di mappa allegato ai grafici della stessa pur precisando che l'estratto medesimo non riporta il mappale su cui insiste; dalle informazioni assunte che rispecchiano la tipologia dello stesso, si può ritenere che il fabbricato in questione sia ante 1967; ai fini della determinazione dei valori si rileva che la costruzione è molto esile e costituita da materiali molto disomogenei; la superficie complessiva è di circa mq. 42,00 e viene utilizzata come magazzini.

La visita ai locali è avvenuta alla presenza di un comproprietario, tale [REDACTED] il quale fa presente che gli stessi sono occupati da famiglie extracomunitarie; dai contratti inviati a mezzo fax dal medesimo, si evince che la porzione di casa al primo piano, risulterebbe locata a [REDACTED] in forza di contratto stipulato in data 01/06/2003, avente scadenza 30/05/2005 e per un canone iniziale di €. 335,67; la porzione al piano terra con parte del piano primo, risulta locata a [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulata in data 15/07/2001 avente scadenza in data 15/07/2005 e per un canone iniziale di €. 413,17; dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Registro si è potuto rilevare l'esistenza del solo contratto registrato in data 02/08/01 n. 3425, riguardante l'ultima porzione succitata (piano terra con parte del piano primo); l'immobile risulta tuttavia locato a [REDACTED] per un canone annuo di €. 4.028,00.

## LOTTO 9

Trattasi di un fazzoletto di terra circa mq. 15 creatosi in conseguenza di un frazionamento eseguito per realizzare il percorso stradale e rimasto cointestato alla sig.ra [REDACTED]

### VALUTAZIONE

Dopo aver fatto un esame analitico dell'intero compendio immobiliare del fallimento "CONCORD" costituenti l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della loro reale consistenza, condizione statica ed attuali condizioni strutturali e conservative con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi dei singoli lotti; tale scelta estimativa è stata dettata dalla considerazione che la valutazione frazionata risulta più conveniente per il fallimento rispetto alla valutazione complessiva del patrimonio sia per le quote di proprietà differenti tra loro sia per le destinazioni che rendono i beni appetibili ad un più vasto campo di potenziali acquirenti. Sulla base di appropriate indagini di mercato, tenuto conto di opportuni criteri di raffronto con beni immobili di recente compravendita ed altri immobili formanti oggetto di trattative a prezzi dichiarati, si sono conseguiti altri elementi di valutazione. Ulteriormente è stata fatta una valutazione oggettiva basata sulla rendita reale e possibile futura degli immobili stessi. Da una approfondita analisi comparativa dei tre criteri di valutazione sopra esposti, tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel



momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore dei singoli lotti si sono ottenuti dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo. Su tali obiettivi si è potuto quindi tener ulteriormente conto delle destinazioni urbanistiche, delle coltivazioni esistenti oltre alle situazioni di fatto che evidenziano la presenza di conduttori (inquilini) e che alcuni beni sono in comproprietà con terzi; Si è tenuto altresì conto della realtà dei luoghi in cui versano i terreni agricoli sia per la loro dislocazione, che della loro attuale condizione e utilizzo.

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il valore dei lotti nel momento attuale è così di seguito determinato:

..... **Omissis** .....

<u>LOTTI 7-8</u>	Valore	€.	134.000,00 (aggiornato)
<u>LOTTO 9</u>	Valore	€.	0,00
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>		<b>€.</b>	<b>134.00000</b>

#### **VALORE DELLE QUOTE OGGETTO DI FALLIMENTO**

Essendo i succitati beni cointestati anche a soggetti non interessati al presente procedimento si riportano le quote di pertinenza dei soggetti falliti con il relativo valore di pertinenza

<b><u>LOTTI 7-8</u></b>	Valore dell'intero	€.	<u>134.000,00</u>
	Valore quota (1/4)	€.	<b>33.500,00</b>
<b><u>LOTTO 9</u></b>	Valore dell'intero	€.	<u>0,00</u>

Valore quota (2/36)€.

**0,00**

In fede

Data dell'aggiornamento della perizia

Treviso, lì 10 febbraio 2009

Il C.T.U.

Geom. Giorgio Granello