

PERIZIA DI STIMA

DEL 20/02/2024

TRIBUNALE DI TREVISO
Liquidazione controllata dei beni
dei Sig.ri

SENTENZA N. 71/2022 – REP. N. 83/2022 DEL 24/11/2022

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CLARICE DI TULLIO

LIQUIDATORE: Dott.ssa CHIARA PEGORARO

PROFESSIONISTA INCARICATO: ARCH. LAURA CAODURO

Il Professionista incaricato

Arch. Caoduro Laura



SOMMARIO:

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	2
4. LOTTO N.1.....	3
4.1 – Identificazione catastale	3
4.2 – Trascrizioni ed Iscrizioni.....	3
4.3 – Confini del lotto	4
4.4 – Proprietà e provenienza	4
4.5 – Descrizione.....	4
4.6 – Vincoli contrattuali – Stato di occupazione	6
4.7 – Titoli edilizi.....	6
4.8 – Accertamenti ai sensi della normativa edilizia e urbanistica.....	6
4.9 – Difformità e sanabilità	7
4.10 – Provvedimenti amministrativi e sanzionatori.....	8
4.11 – Divisibilità del bene.....	8
4.12 – Stima del valore del lotto.....	8
5. LOTTO N.2.....	12
5.1 – Identificazione catastale	12
5.2 – Trascrizioni ed Iscrizioni.....	12
5.3 – Confini del lotto	13
5.4 – Proprietà e provenienza	13
5.5 – Descrizione.....	13
5.6 – Vincoli contrattuali – Stato di occupazione	14
5.7 – Titoli edilizi.....	14
5.9 – Difformità e sanabilità urbanistica	15
5.10 – Difformità catastale	15
5.11 – Provvedimenti amministrativi e sanzionatori.....	16
5.12 – Divisibilità del bene.....	16
5.13 – Stima del valore del lotto.....	16
6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	19
7. ALLEGATI.....	20

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. CAODURO LAURA, codice fiscale CDR LRA 86H66 L407F professionista con studio in Spresiano, P.zza della Repubblica, 1/C, iscritta all'Ordine degli Architetti di Treviso al n. 2920 in data 05/06/2023 riceveva dal liquidatore, l'incarico di predisporre perizia di stima dei beni oggetto della presente procedura, al fine di attuare i seguenti accertamenti:

- verificare l'identificazione catastale degli immobili;
- effettuare la descrizione dei beni;
- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- verificare la regolarità catastale ed urbanistica;
- verificare servitù ed altri oneri;
- determinare il valore commerciale attuale dei beni riferiti alle quote di proprietà pari ad 1/9, rispettivamente dei Sig.ri [REDACTED]

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- in data 04/07/2023 richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio provincia di Treviso, per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle visure e delle planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di perizia;
- in data 04/07/2023 richiesta a mezzo PEC, Prot. n. 137309 di abbinamento planimetria non evadibile, riferita all'unità residenziale sita in comune di Maser;
- In data 28/07/2023 presentazione richiesta accesso agli atti Prot. n. 2023/9089 del 31/07/2023 al comune di Cornuda e successiva ricezione della documentazione a mezzo PEC in data 09/10/2023, per verifica della situazione urbanistico – edilizia;
- In data 28/07/2023 presentazione richiesta accesso agli atti Prot. n. 2023/8052 del 31/07/2023 e successivo appuntamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maser in data 04/09/2023 per accesso agli atti, verifica della situazione urbanistico – edilizia e ritiro copie della documentazione assentita;
- In data 01/08/2023 richiesta certificato di destinazione urbanistica (CDU) a mezzo portale SUE del comune di Cornuda, Prot. n. 9200 del 02/08/2023 e successiva trasmissione del certificato Prot. n. 210427/2023 del 06/09/2023;
- in data 10/08/2023 richiesta telematica Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio provincia di Treviso, per l'acquisizione della planimetria catastale relativa all'unità residenziale sita in comune di Maser;
- In data 02/02/2024 Ispezioni Ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico degli immobili oggetto di perizia;
- In data 09/02/2024 e 12/02/2024 richiesta telematica presso l'Istituto Geografico Militare di fotogrammetrie aeree relative alle unità immobiliari site nel comune di Cornuda.

Previo accordo preso con il gestore della crisi dott.ssa Chiara Pegoraro, i giorni 28 dicembre 2023, venivano eseguiti sopralluoghi, effettuando rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari, avvenuti in presenza della madre e dei rispettivi fratelli dei ricorrenti. La sottoscritta, che ha nel frattempo assunto le necessarie informazioni per l'espletamento dell'incarico, a conclusione degli accertamenti è in grado di relazionare quanto segue.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Sulla base delle informazioni acquisite, considerate le proprietà, l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e di autonomia di godimento, i beni oggetto di perizia vengono suddivisi in due diversi lotti di valutazione di cui uno sito nel comune di Cornuda di proprietà del Sig. [REDACTED] (Prop. 1/9) ed uno nel comune di Maser di proprietà della Sig.ra C. [REDACTED] (Prop. 1/9).

LOTTO 1

- Unità a destinazione **residenziale** comprensiva di garage, ripostiglio e deposito attrezzi posta ai piani terra e primo, sita nel comune di Cornuda, in Via Sant'Anna, civ. 20 ed identificata catastalmente come segue:

COMUNE di CORNUDA

N.C.E.U. – Fg. 10 – m.n. 294

- Sub. 2 – Cat. A/2 – Cl. 1 – vani 9 – R.C. 627,50 €;
- Sub. 3 – Cat. C/6 – Cl. 1 – cons. 17 mq – R.C. 48,29 €

- **Terreno agricolo** con destinazione seminativo arborato, sito nel comune di Cornuda, identificato catastalmente come segue:

COMUNE di CORNUDA

N.C.T. – Fg. 10 – m.n. 774 – qualità SEMINATIVO ARBORATO – cl. 2 – Sup. 2.282 mq – R.D. 19,45 € – R.A. 10,02 € – R.D. 19,45 €

Quote di proprietà – situazione catastale attuale:

██████████ (1/9 proprietà);
██████████ **(1/9 proprietà);**
██████████ (1/9 proprietà);
██████████ (6/9 proprietà)

LOTTO 2

- Unità a destinazione **residenziale**, posta al piano interrato (cantina e C.T.), piano terra (vano scala di accesso) e primo (unità residenziale) sita nel comune di Maser, in Via Montegrappa, civ. 11 ed identificata catastalmente come segue:

COMUNE di MASER

N.C.E.U. – Sez. C – Fg. 6 – m.n. 583

- Sub. 2 – Cat. A/2 – cl. 2 – vani 7,5 – R.C. 716,58 €;
- Sub. 6 – Cat. F/1 area urbana – cons. 27 mq

Quote di proprietà – situazione catastale attuale:

██████████ **(1/9 proprietà);**
██████████ (1/9 Proprietà);
██████████ (1/9 proprietà);
██████████ (6/9 proprietà)

4. LOTTO N.1

4.1 – Identificazione catastale

COMUNE di CORNUDA

N.C.E.U. – Fg. 10 – m.n. 294

- Sub. 2 – Cat. A/2 – Cl. 1 – vani 9 – R.C. 627,50 €;
- Sub. 3 – Cat. C/6 – Cl. 1 – cons. 17 mq – R.C. 48,29 €

N.C.T. – Fg. 10 – m.n. 774 – qualità SEMINATIVO ARBORATO – cl. 2 – Sup. 2.282 mq – R.D. 19,45 € – R.A. 10,02 € – R.D. 19,45 €

Vengono allegati: visura catastale, estratto di mappa e planimetrie catastali (ALLEGATI 1, 2 e 3).

4.2 – Trascrizioni ed Iscrizioni

Dalle Ispezioni Ipotecarie all'Agenda del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, effettuate in data 02/02/2024 (ALLEGATO 4), per gli immobili considerati, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Catasto Fabbricati – Fg. 10 – m.n. 294 – Sub. 2 e 3						
Catasto Terreni – Fg. 10 – m.n. 774						
N.	NOTA	DATA PRESENTAZIONE	REGISTRO Part./Gen.	REPERTORIO	DEL	TIPO DI ATTO
1	Iscrizione	19/05/2017	2816/16953	1704/2017	05/05/2017	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Annotazione n. 6008 del 06/12/2023 (restrizione di beni)
2	Iscrizione	03/10/2017	5680/33457	2080/2017	01/06/2017	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Annotazione n. 6009 del 06/12/2023 (restrizione di beni)
3	Trascrizione	16/11/2018	28546/40698	9464/2018	03/11/2018	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili Annotazione n. 6011 del 06/12/2023 (restrizione di beni)
4	Iscrizione	20/12/2018	7899/46307	2906/2018	04/09/2018	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.
5	Iscrizione	20/12/2018	7900/46308	2906/2018	04/09/2018	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
6	Trascrizione	03/04/2023	8658/12162	71/2022	24/11/2022	Atto giudiziario – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio Annotazione n. 6012 del 06/12/2023 (restrizione di beni)

4.3 – Confini del lotto

L'abitazione ed il terreno partendo da nord - ovest e procedendo in senso orario, confinano con: via Sant'Anna (strada comunale), con i m.n. 40 e 45 (terreni agricoli) e con distacco con fabbricato ad uso commerciale per la rivendita di materiale edile.

4.4 – Proprietà e provenienza

I mappali oggetto di perizia sono pervenuti in proprietà al Sig. ██████████ per la quota di 1/9, in virtù di dichiarazione di successione di morte del Sig. ██████████ deceduto in data 26/09/2010, registrata in data 14/12/2010 al volume: 9990, numero: 492, in atti dal 21/12/2010.

4.5 – Descrizione

I beni immobili oggetto di stima consistono in un fabbricato ad uso civile abitazione con relative pertinenze (garage, ripostiglio e deposito attrezzi) ed un terreno agricolo, ubicati nella località riconosciuta come "Sant'Anna" al civico n. 20, in zona periferica rispetto al centro del paese di Cornuda, che si trova a circa 1,5 km percorrendo verso ovest le vie Sant'Anna, S. Urbano e Giacomo Matteotti, vie trafficate in quanto costituiscono collegamento tra due paesi limitrofi di Cornuda e Crocetta del Montello.

A circa 800 m dal lotto si trova il passaggio a livello della linea ferroviaria Padova – Calalzo e poco più avanti a circa 1 km, la stazione ferroviaria di Cornuda.

Gli edifici limitrofi hanno differenti formazioni in quanto costruiti in epoche diverse tra loro. In zona vi sono anche attività commerciali e di ristorazione, mentre il grosso delle attività commerciali e/o direzionali sono ubicate nel centro del paese di Cornuda.

L'abitazione oggetto di valutazione, ha accesso indipendente dalla strada principale sul fronte nord – ovest, attraverso due cancelli, carraio e pedonale che portano all'interno dell'area scoperta di pertinenza. La facciata principale del fabbricato è orientata verso nord – ovest ed esso si sviluppa in tre piani di cui uno interrato ed è circondato su tutti e quattro i lati da corte esclusiva costituente il giardino, avente quote diverse in quanto la parte posteriore del fabbricato risulta ad un livello inferiore rispetto alla strada e pertanto l'ingresso all'unità residenziale posto a sud – est risulta rialzato rispetto a quello principale posto a nord – ovest avente medesima quota della strada fronteggiante il fabbricato.

Al piano interrato si trova una cantina con finiture al grezzo, raggiungibile attraverso rampa di scale in calcestruzzo non rifinite che collegano la cantina al corridoio principale del piano terra che funge da elemento d'unione tra tutte le stanze del piano, aventi le seguenti destinazioni: cucina – pranzo, soggiorno, stanza e bagno. La seconda scala a doppia rampa in legno, porta al piano primo dove si trova un altro ampio corridoio che collega tre camere matrimoniali, un "anti" facente funzione di ripostiglio ed un guardaroba. In fondo al corridoio verso il fronte principale nord – ovest vi è una porta finestra che dà accesso ad una piccola terrazza. L'unità abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura in muratura di mattoni intonacati al civile e tinteggiati, solaio in laterocemento;
- solaio di copertura a padiglione avente manto di copertura tradizionale con coppi in cotto.
- Infissi e serramenti esterni in legno con vetro singolo ed avvolgibili anch'essi in legno, con cassonetto interno;
- porte interne in legno;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti in ceramica al piano terra ed al piano primo ed in legno nelle camere;
- rivestimenti in ceramica nel servizio igienico e nella stanza guardaroba.

Tutte le rifiniture interne all'abitazione sono di modesta fattura ed eseguite all'epoca di realizzo del fabbricato, nel complesso l'immobile si presenta in stato manutentivo mediocre.

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento pressoché assente al momento del sopralluogo, costituito da cucina economica al piano terra e generatore di riscaldamento elettrico al piano primo non attivo. Non sono presenti né elementi terminali né tubazioni sottotraccia.
- impianto idrico – sanitario con riscaldamento dell'acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico;
- impianto elettrico funzionante ma vetusto;
- impianto telefonico e televisivo.

Sotto il profilo dell'impiantistica, si rileva che l'impianto elettrico risulta risalente all'epoca di costruzione del fabbricato e mai stato manutentato, pertanto non risulta adeguato alla normativa vigente. Come accennato precedentemente non esiste caldaia nei locali ispezionati e la funzione di riscaldamento è data esclusivamente dalla cucina economica al piano terra. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto. L'immobile nel complesso risulta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione e necessita di una generale ristrutturazione.

La superficie coperta lorda dell'unità abitativa è di circa mq. 108, avente tutte le murature di tamponamento prospicienti verso l'esterno, risulta totalmente indipendente e priva di lati in comune con altre proprietà.

Lungo il confine nord – est con il m.n. 40, sono stati edificati due corpi di fabbrica separati dall'abitazione aventi caratteristiche di pertinenza. Il primo costituito da box in lamiera ad uso deposito attrezzi (11 mq) ed il secondo con funzione di garage (19 mq) e ripostiglio (13 mq), costituito da struttura in muratura di mattoni intonacati ed adiacente tettoia in alluminio (5,60 mq).

Il terreno individuato al m.n. 774, costituisce appezzamento di carattere pianeggiante e di forma pressoché rettangolare, coltivato a vigneto, posto lungo il confine sud – est del m.n. 294 (abitazione), della superficie complessiva di 2.282 mq, con unico accesso per mezzo dell'area scoperta dell'abitazione e recintato sui tre lati confinanti con altre proprietà, mediante rete metallica plastificata a maglie quadre e pali in cemento. Per maggior chiarezza, si rimanda alla documentazione fotografica del Lotto 1 (ALLEGATO 5).

4.6 – Vincoli contrattuali – Stato di occupazione

I beni non risultano gravati da vincoli e servitù. Non sono emersi contratti di locazione registrati e, al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata arredata ed abitata dalla madre del Sig. [REDACTED] che detiene il diritto di abitazione.

4.7 – Titoli edilizi

Al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di perizia, dopo aver presentato richiesta formale, eseguita in data 28/07/2023 (Prot. n. 2023/9089 del 31/07/2023), è stato possibile ricevere per via telematica in data 09/10/2023, da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cornuda, la documentazione richiesta ottenendo copia dei seguenti titoli autorizzativi e del relativo progetto (ALLEGATO 6):

- Domanda di autorizzazione a costruire una casa di abitazione e relativi grafici dimessi in allegato inviata al sindaco del comune di Cornuda in data 02/12/1953;
- Attestato di rilasciata autorizzazione edilizia n. 40 del 27/12/1953.

Per quanto riguarda i fabbricati annessi all'abitazione (garage, ripostiglio e deposito attrezzi), dall'accesso agli atti non è risultato alcun titolo abilitativo che legittimi i fabbricati.

4.8 – Accertamenti ai sensi della normativa edilizia e urbanistica

Secondo il vigente Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 21/11/2017 e successive varianti n. 1 in vigore dal 29/05/2019 e n. 2 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27/02/2023, in vigore dal 11/04/2023, i fabbricati ed il terreno in oggetto sono classificati secondo lo strumento urbanistico approvato PI come "Zona agricola E3 – agricolo-produttiva", contemplata agli art. 35 e 38 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. Per il dettaglio degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni previste negli estratti delle Norme Tecniche Operative del P.I., nonché agli estratti cartografici vigenti. Il PI inoltre individua nella Tav. 4 il Centro Urbano, del quale fanno parte i beni oggetto di stima, all'interno dei quali si applicano le disposizioni della L.R. 50/2012 e del regolamento di attuazione di cui alla DGRV 1047/2013 (ALLEGATO 7). Si dimette inoltre in allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 210427/2023 del 06/09/2023 che certifica che il terreno di cui al m.n. 774 è destinato a Z.T.O. "E3" e ne riporta le specifiche prescrizioni urbanistiche (ALLEGATO 8).

L'intera abitazione ed una porzione delle pertinenze rientrano in fascia di rispetto stradale, funzionale per la realizzazione di corsie di servizio, ampliamento delle strade esistenti, attraversamenti, percorsi pedonali e ciclabili ecc... Per gli edifici esistenti, ricadenti parzialmente o completamente all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviaria, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione in area adiacente, anche se agricola, purché il nuovo sedime sia posto al di fuori della suddetta fascia di rispetto. Sono previsti anche ampliamenti dei fabbricati esistenti in misura non superiore al 20% del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti non sopravanzino verso la strada e preferibilmente siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada. Nelle fasce di rispetto stradali non è consentita la nuova edificazione.

Il terreno individuato al m.n. 774 e parte dell'abitazione, rientrano in area classificata esondabile e regolata da norme aventi la finalità di non incrementare le condizioni di rischio idraulico e pervenire ad una corretta gestione del territorio sotto il profilo idraulico, pertanto per ogni titolo abilitativo edilizio che dia luogo ad

impermeabilizzazione dell'area sarà necessario trasmettere idonea documentazione tecnica in materia di compatibilità idraulica, in dipendenza dall'entità dell'intervento.

L'unità abitativa è priva dell'A.P.E. Considerati la consistenza dell'immobile, il periodo di costruzione, il suo stato di conservazione ed il tipo di finiture, si presuppone che il bene appartenga alla classe energetica più bassa.

4.9 – Difformità e sanabilità

ABITAZIONE

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che i lavori del fabbricato sono stati realizzati secondo il progetto dimesso in allegato ad Autorizzazione edilizia n. 40 del 27/12/1953 avente ad oggetto "costruzione casa di civile abitazione". Tuttavia, dal raffronto tra il progetto approvato con lo stato di fatto rilevato, si sono riscontrate alcune difformità sia interne che prospettiche, di seguito elencate:

- Superficie coperta dello stato di fatto dell'abitazione, minore rispetto a quanto autorizzato, dovuta al minor spessore delle pareti perimetrali e ad una diversa distribuzione e dimensionamento degli spazi interni di tutti i piani;
- Minore altezza del fabbricato per riduzione altezza interna del piano primo che nello stato di fatto risulta essere pari a 2,80 m anziché 2,90 m, come rappresentato dalla sezione A/A dello stato autorizzato. Risulta necessario pertanto di verificare che l'effettiva altezza del fabbricato corrisponda a quanto autorizzato ed eventualmente che tale modifica comporti o meno variazione volumetrica;
- Aumento quota altimetrica dell'area scoperta sul fronte nord, con conseguente eliminazione della gradinata di accesso all'ingresso principale e realizzazione di n. 4 gradini lungo il prospetto ovest;
- Modifiche prospettiche fronte nord per realizzazione terrazza più piccola rispetto a quanto autorizzato e per ridimensionamento fori finestra;
- Modifiche prospettiche fronte sud per realizzazione botola d'ingresso con infisso in alluminio e ridimensionamento fori finestra;
- Modifiche prospettiche fronte est, sul quale non sono stati realizzati n. 4 fori finestra, rappresentati sul prospetto ma non sulle piante del piano terra e del piano primo dello stato autorizzato;
- Modifiche prospettiche fronte ovest, sul quale non sono stati realizzati n. 2 fori finestra, rappresentati sul prospetto ma non sulle piante del piano terra e del piano primo;
- Diversa superficie della cantina al piano interrato;
- Ridistribuzione degli spazi interni del piano terra con demolizione di parete divisoria per realizzazione unico vano costituito da cucina – pranzo e nuova posizione del servizio igienico;
- Ridistribuzione degli spazi interni del piano primo per ridimensionamento delle due camere orientate verso ovest;
- Diversa conformazione delle scale di collegamento interno tra i piani.
- Ulteriori difformità non rilevanti, distribuite su tutti i piani derivanti dalla realizzazione del fabbricato, contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Per maggior chiarezza vengono dimessi in allegato elaborati grafici delle piante riferite allo stato comparato, raffrontando lo stato rilevato con quello autorizzato con evidenziate le difformità riscontrate (ALLEGATO 9).

Vista la tipologia delle varianti rispetto a quanto autorizzato, occorre presentare un nuovo progetto di sanatoria, corredato dalla documentazione in base alla normativa vigente e necessaria ai fini dell'agibilità del fabbricato. Il tutto può essere sanato ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, art. 37 commi 1 e 2, con la presentazione di un progetto in sanatoria ed il pagamento di una sanzione che sarà determinata in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Cornuda. Alla sanzione bisogna aggiungere le spese per diritti e per spese tecniche necessarie al completamento della pratica (redazione e presentazione del progetto, dichiarazioni di conformità impianti, variazione catastale e quant'altro), stimate in € 6.000,00 esclusi spese tecniche, oneri amministrativi e di legge.

GARAGE ED ANNESSI ALL'ABITAZIONE

In riferimento ai fabbricati aventi destinazione garage, ripostiglio con tettoia e deposito attrezzi, la richiesta di accesso agli atti precedentemente citata ha dato esito negativo, in quanto non esiste alcun tipo di autorizzazione che legittimi la loro realizzazione. In ogni caso è stato possibile accertare che, all'epoca della sua realizzazione le unità risultavano posizionate al di fuori del centro abitato, come si può evincere dalla delimitazione dei centri abitati avvenuta mediante Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 28/04/1972 (ALLEGATO 10) e che, analizzando le due immagini ritratte dalle fotogrammetrie aeree ricevute a seguito di ricerca e richiesta telematica all'Istituto Geografico Militare, scattate rispettivamente in data 31/07/1960 ed in data 08/08/1967 (ALLEGATO 11), è stato possibile accertare che detti fabbricati esistevano nella loro consistenza attuale in data anteriore al 1° settembre 1967.

Si ottiene invece perfetto riscontro con le planimetrie catastali presentate per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, in data 23/02/2011 (ALLEGATO 3).

4.10 – Provvedimenti amministrativi e sanzionatori

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

4.11 – Divisibilità del bene

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è tecnicamente fattibile, né opportuna, né giustificata, la vendita in più parti.

4.12 – Stima del valore del lotto

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, la sottoscritta ritiene idoneo applicare il procedimento sintetico-comparativo determinando la superficie commerciale dei beni oggetto di stima, un valore medio di riferimento, un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita e all'andamento del mercato ed eventuali detrazioni e svalutazioni.

Calcolo della superficie commerciale

ABITAZIONE ED ANNESSI

La superficie commerciale dell'abitazione è determinata applicando alle superfici lorde le percentuali di seguito precisate:

- 100% per i vani principali;
- 35% per le terrazze;
- 30% per garage e pertinenze;
- 25% vano scala;
- 15% area scoperta (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%).

LIVELLO DI PIANO	DESTINAZIONE VANI	MQ SUPERFICIE REALE	INCIDENZA SULLA SUPERFICIE COMMERCIALE	EQUIVALENTE SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano Interrato	Vano scala	3,14	25%	0,79
Piano Interrato	Cantina	19,67	30%	5,90
Piano Terra	Ingresso	2,50	100%	2,50
Piano Terra	Cucina-pranzo	32,80	100%	32,80
Piano Terra	Bagno	7,28	100%	7,28
Piano Terra	Vano scala	7,03	25%	1,76
Piano Terra	Corridoio	14,18	100%	14,18
Piano Terra	Soggiorno	23,10	100%	23,10
Piano Terra	Stanza	18,62	100%	18,62
Piano Terra	Ingresso	5,25	100%	5,25

Piano Terra	Ripostiglio non comunicante	12,80	30%	3,84
Piano Terra	Deposito attrezzi	11,18	25%	2,80
Piano Terra	Garage	19,40	30%	5,82
Piano Primo	Vano scala	9,85	25%	2,46
Piano Primo	Anti	10,85	100%	10,85
Piano Primo	Guardaroba	6,73	100%	6,73
Piano Primo	Corridoio	15,11	100%	15,11
Piano Primo	Camera matrimoniale	20,61	100%	20,61
Piano Primo	Camera matrimoniale	22,11	100%	22,11
Piano Primo	Camera matrimoniale	18,92	100%	18,92
Piano Primo	Terrazza	3,42	35%	1,20
TOTALE LORDA		284,55	TOTALE COMMERCIALE	222,62

Area scoperta 443 mq → (25 x 15%) + (418 x 5%) = 24,65 mq

Totale superficie commerciale = 222,62 mq + 24.65 mq = 247,27 mq → **247 mq**

Valore medio di riferimento

Il valore medio di riferimento è determinato sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Per quanto riguarda il fabbricato, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua nel Comune di Cornuda una "zona extraurbana/agricola, case sparse" all'interno del cui perimetro è ubicato il bene oggetto della presente relazione e, relativamente al primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile), riporta le seguenti quotazioni:

- Abitazioni civili: stato conservativo "Ottimo"; Valore di mercato: minimo 770,00 €/mq – massimo 880,00 €/mq.

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula: $V_n = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K$, ove K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) : 4$.

I due valori K1 e K2 sono rispettivamente pari a 0 (taglio di superficie oltre 150 mq) e 0,2 (media tra piano interrato, terra e primo).

Risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 770,00 + [(880,00 - 770,00) \times (0 + 3 \times 0,2) : 4] = 786,50 \text{ €/mq}$$

Sono state considerate anche le quotazioni dell'Osservatorio del Borsino immobiliare relative ad immobili di carattere residenziale e sono state selezionate le seguenti informazioni:

- Abitazioni civili – 2° fascia – valore medio 607,00 €/mq.

Le indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate sulle caratteristiche e sulla qualità dell'immobile in questione (età, ubicazione, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture, stato generale di manutenzione e di conservazione, tipicità ed appetibilità), evidenziano tuttavia quotazioni medie di vendita che presentano notevoli differenze di valori determinate soprattutto dalla zona e dalle condizioni d'uso degli immobili, con una tendenza negli ultimi anni ad una costante diminuzione.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte, si ritiene equo e coerente individuare per il fabbricato un valore medio di riferimento pari a:

$$(786,50 + 607,00) / 2 = 696,75 \text{ €/mq arrotondato a } \rightarrow \mathbf{697,00 \text{ €/mq}}$$

valore di stima fabbricati senza deprezzamenti

$$247 \text{ mq} \times 697,00 \text{ €/mq} = \mathbf{172.159,00 \text{ €}}$$

Per fissare il corretto valore unitario all'immobile, è necessario applicare elementi di deprezzamento e valorizzazione, in considerazione delle effettive caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. I principali elementi che concorrono alla rivalutazione del bene sono i seguenti:

ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO	
ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO	% DEPREZZAMENTO
Affaccio su strada rumorosa	-10%
Un solo bagno (appartamento sp. > 80 mq)	-5%
Sostituzione o mancanza di impianto di riscaldamento	-20%
Da ristrutturare	-25%
TOTALE COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO	-60%

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE	
ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE	% VALORIZZAZIONE
Ottima distribuzione degli spazi	+10%
Zona servita da mezzi pubblici efficienti	+10%
Posto auto coperto	+10%
TOTALE COEFFICIENTE DI VALORIZZAZIONE	+30%

Una volta determinati i valori di cui sopra, essi saranno sommati tra loro per avere un coefficiente unico pari a -30%, pertanto i valori di riferimento per l'immobile in questione, rivalutati secondo elementi di deprezzamento e valorizzazione propri dell'unità, sono i seguenti:

$$\text{abitazione: } 697,00 \text{ €/mq} - 30\% = 487,90 \text{ €/mq arrotondato a } \rightarrow \mathbf{490,00 \text{ €/mq}}$$

Valore di stima

Per quanto sopra, il valore di stima è quindi così determinato:

$$\text{valore di stima abitazione senza deprezzamenti} \quad 247 \text{ mq} \times 490,00 \text{ €/mq} = \mathbf{121.030,00 \text{ €}}$$

TERRENO AGRICOLO

Il metodo utilizzato è quello comparativo, in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

Per la stima del più probabile valore di mercato del terreno in oggetto, la sottoscritta ritiene idoneo applicare il procedimento sintetico-comparativo, determinando un valore medio di riferimento, un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita ed all'andamento del mercato ed eventuali detrazioni e svalutazioni.

Il valore unitario corrente di mercato è stato poi modulato con dei parametri correttivi, che possono aumentare o diminuire il valore stesso. Come ad esempio l'ubicazione delle aree, la consistenza e la configurazione della superficie, la destinazione colturale, gli strumenti urbanistici della zona, il titolo di possesso, lo stato dei luoghi e la rimozione di eventuali opere edilizie irregolari. Nel caso specifico, i valori positivi, possono essere individuati solamente nella consistenza e configurazione della superficie, mentre i rimanenti aspetti legati ai vincoli precedentemente descritti, sono associabili a valori negativi.

Valore medio di riferimento

Il valore medio di riferimento è determinato sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Treviso con i dati dei Valori Agricoli Medi della provincia (V.A.M.).

Per quanto riguarda i terreni in oggetto, le tabelle V.A.M. riferite all'annualità 2022, individuano nel comune di Cornuda, per colture aventi destinazione "seminativo arborato", un valore di mercato pari a 8 €/mq.

La valutazione di un fondo agricolo viene normalmente effettuata anche utilizzando come criterio di stima quello riferito al valore di mercato di beni simili, identificabile e riconoscibile nel mercato immobiliare locale, derivato da indagini presso agenzie immobiliari e dai parametri messi a disposizione dai vari database consultati.

Le indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate sulle caratteristiche e sulla qualità dei terreni in questione (ubicazione, dotazioni impiantistiche, qualità delle colture, stato generale di manutenzione e di conservazione, tipicità ed appetibilità), non hanno evidenziato beni aventi caratteristiche tali da poter essere comparati con quello oggetto di stima.

Quale criterio di misurazione della consistenza immobiliare, normalmente in uso nelle contrattazioni dei fondi agricoli, viene assunto quello della superficie fondiaria catastale che, per il fondo in questione, risulta essere in totale pari a 2.282 mq (ALLEGATO 1).

Considerate pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione, la forma, la destinazione urbanistica dell'area e l'indagine di mercato che ha rilevato la pressoché nulla presenza di compravendite, si mantiene il valore di 8,00 €/mq da applicarsi sulla superficie catastale totale.

Tutto ciò considerato e sulla base delle attuali condizioni di mercato la scrivente assegna agli immobili il seguente valore di stima:

valore di stima terreno senza deprezzamenti

2.282 mq x 8,00 €/mq = 18.256,00 € → arrotondato a **18.260,00 €**

TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO 1 SENZA DEPREZZAMENTI

121.030,00 € + 18.260,00 € = **139.290,00 €**

Stima del valore di vendita forzata

Nel caso di vendita forzata, si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, motivato da:

- "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla mancanza della garanzia per vizi e difetti eventualmente presenti sullo stesso.
- "condizioni di offerta del mercato" in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o apprezzati dal mercato) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Per le motivazioni sopra dette, nel caso specifico si individua un **deprezzamento complessivo pari al 20%**.

139.290,00 x 20% = **27.858,00 €**

Valore di stima

Per quanto sopra, il valore di stima (arrotondato) è quindi così determinato:

<i>Valore di stima senza deprezzamenti/detractions</i>	139.290,00 €
A detrarre deprezzamento del 20%	- 27.858,00 €
<i>Valore di stima con deprezzamento</i>	= 111.432,00 €

A detrarre spese ed oneri di regolarizzazione - 6.000,00 €
 Valore complessivo con deprezzamento e detrazioni **105.432,00 €**

Conclusioni

Il valore del lotto (arrotondato), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in

105.430.000,00 € (Euro CENTOCINQUEMILAQUATTROCENTOTRENTA/00)

Richiamato quanto sopra relazionato, valutato come il più probabile valore (arrotondato) della quota di 1/9 del Sig. De Bortoli Gabriele, **quello di**

11.710,00 € (Euro UNDICIMILASETTECENTODIECI/00)

5. LOTTO N.2

5.1 – Identificazione catastale

COMUNE di MASER

N.C.E.U. – Sez. C – Fg. 6 – m.n. 583

- Sub. 2 – Cat. A/2 – Cl. 2 – vani 7,5 – R.C. 716,58 €;
- Sub. 6 – Cat. F/1 – Cl. 1 – cons. 27 mq – area Urbana

Vengono allegati: visura, estratto di mappa e planimetrie catastali (ALLEGATI 12, 13 e 14).

5.2 – Trascrizioni ed Iscrizioni

Da ispezione all’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, effettuata in data 02/02/2024, per gli immobili considerati, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 15):

Catasto Fabbricati – Sez. C – Fg. 6 – m.n. 583 – Sub. 2 e 6						
N.	NOTA	DATA PRESENTAZIONE	REGISTRO Part./Gen.	REPERTORIO	DEL	TIPO DI ATTO
1	Trascrizione	23/12/2015	26755/38033	1862/9990	22/07/2015	Atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione
2	Iscrizione	19/05/2017	2816/16953	1704/2017	05/05/2017	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Annotazione n. 6008 del 06/12/2023 (restrizione di beni)
3	Iscrizione	03/10/2017	5680/33457	2080/2017	01/06/2017	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Annotazione n. 6009 del 06/12/2023 (restrizione di beni)
4	Trascrizione	16/11/2018	28546/40698	9464/2018	03/11/2018	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili Annotazione n. 6011 del 06/12/2023 (restrizione di beni)