

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

SEZIONE PROCEDURE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG N. 27/2023

E

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCIO MUNARO

CURATORE: DOTT. EDOARDO LOLLO

**PERIZIA DI STIMA DI UNA QUOTA DI COMPROPRIETÀ
DI UNA CASA SITUATA NEL COMUNE DI VITTORIO VENETO**

Motta di Livenza, li 20.11.2023

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



INDICE

1	Premessa	4
2	Ubicazione e accessibilità	4
3	Identificazione catastale.....	4
3.1	<i>Difformità catastali</i>	5
3.2	<i>Oneri per l'aggiornamento catastale</i>	5
4	Confini	6
5	Proprietà e provenienza	6
6	Formalità pregiudizievoli.....	6
7	Servitù.....	7
8	Disponibilità.....	7
9	Divisibilità	8
10	Descrizione della casa.....	8
10.1	<i>Configurazione della casa</i>	8
10.2	<i>Caratteristiche costruttive e finiture</i>	8
10.3	<i>Impianti</i>	9
10.4	<i>L'area scoperta</i>	9
10.5	<i>Stato d'uso</i>	10
10.6	<i>Consistenza</i>	10
11	Destinazione urbanistica	10
12	Regolarità edilizia	11

12.1	<i>Diffformità edilizie</i>	11
12.2	<i>Oneri per le sanatorie paesaggistica ed edilizia</i>	12
12.3	<i>Oneri per lavori</i>	12
13	Oneri totali a carico dell'aggiudicatario	13
14	Stima del valore di mercato	13
15	Stima del valore di vendita forzata	13
16	Nota conclusiva.....	14
17	Elenco allegati.....	14

RELAZIONE

1 Premessa

Il dott. Edoardo Lollo, in qualità di curatore della procedura in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare il valore di vendita forzata della quota di 1/2 indiviso del diritto di piena proprietà di una casa unifamiliare con pertinenze situata nel comune di Vittorio Veneto. Compiuti i sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si espongono le conclusioni alle quali si è giunti al termine dell'attività peritale.

2 Ubicazione e accessibilità

La casa si trova al civico 13 di Via Formeniga, in località Manzana, un piccolo borgo del comune di Vittorio Veneto posto sulla sommità di un colle all'estremo meridionale del comune vittoriese, a confine con quello di Conegliano. L'abitazione è pertanto collocata in posizione periferica, distante 7 km circa dai due centri cittadini più vicini, ossia Conegliano e Vittorio Veneto, raggiungibili con l'auto attraverso la viabilità locale, ma gode di una bella vista panoramica sull'area collinare antistante. La casa è accessibile direttamente da Via Formeniga attraverso un ingresso carraio privo di cancelli, confinante con la strada su un fronte lungo una quindicina di metri.

3 Identificazione catastale

La casa, l'autorimessa e l'area scoperta sono così censite al Catasto dei Fabbricati del comune di Vittorio Veneto:

Sezione I, Foglio 6

- Mappale 765, Sub. 5, Via Formeniga, Piano S1-T, Categoria A/7, Classe 1,

Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 184 mq, Rendita 626,27 €;

- Mappale 765, Sub. 4, Via Formeniga, Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 34 mq, Superficie catastale totale 40 mq, Rendita 86,04 €;
- Mappale 765, Sub. 3, B.C.N.C. ai Subb. 4 e 5.

3.1 Difformità catastali

I dati e le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto e pertanto l'immobile non è regolare sotto il profilo catastale; oltre ad alcune modifiche interne e prospettiche che non incidono sulla rendita, si evidenzia invece:

- che l'autorimessa, pur essendo arretrata di 70 cm circa rispetto alla posizione indicata nella planimetria catastale, è più grande di quella in essa rappresentata;
- che la casetta da giardino in legno insistente sull'area scoperta non è accatastata pur avendo i requisiti per esserlo avendo una superficie maggiore di 8 mq; come si vedrà in seguito il manufatto è abusivo e, non essendo sanabile, dovrà essere rimosso.

3.2 Oneri per l'aggiornamento catastale

Si evidenzia che, prima dell'atto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà incaricare, a propria cura e spese, un tecnico abilitato per presentare un Tipo Mappale al Catasto Terreni ed una denuncia di variazione al Catasto dei Fabbricati per aggiornare i dati e le planimetrie catastali e renderli conformi allo stato di fatto; si ritiene che il costo delle due pratiche possa aggirarsi attorno a 3.500,00 €, compresi diritti catastali, bolli, contributo previdenziale ed I.V.A.

Dopo l'atto di trasferimento, l'aggiudicatario, assieme alla comproprietaria, dovrà incaricare ancora una volta un tecnico abilitato per presentare un Tipo Mappale al Catasto Terreni ed una denuncia di variazione al Catasto dei Fabbricati, limitata soltanto all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico; si ritiene che il costo delle

due pratiche possa aggirarsi attorno a 1.000,00 € compresi diritti catastali, bolli, contributo previdenziale ed I.V.A. (Si evidenzia che entrambi gli importi sono stati quantificati in conformità a quanto disposto dalla Determinazione dell'Agenzia del Territorio del 29.09.2009).

4 Confini

La proprietà confina con Via Formeniga e con i Mappali 764, 278, 854, 760 e 117, salvo altri e/o variati.

5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che al fallito [REDACTED] è intestata la quota di 1/2 della piena proprietà del bene, che è ad esso pervenuta mediante atto di compravendita del 05.04.2000 Rep. n. 100539 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, trascritto a Treviso in data 17.04.2000 ai nn. 15420/10958.

6 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 17.11.2023, risulta che la quota di 1/2 della piena proprietà del bene intestata al fallito ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione nn. 4312/628 del 07.02.2018: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27.07.2017 rep. n. 4808 del Tribunale di Treviso:
 - a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED];
 - contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
[REDACTED]
 - importo capitale: 59.080,80 €; importo totale 90.000,00 €;
 - l'iscrizione riguarda anche altri beni di altro soggetto;
- 2) iscrizione nn. 29721/4921 del 22.09.2020: ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 14.09.2020 rep. n. 5522 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]
- contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]
[redacted]
- importo capitale 171.322,10 €, importo totale 172.000,00 €;
- l'iscrizione riguarda anche altri beni di altro soggetto;

3) trascrizione nn. 14406/10315 del 15.04.2022: verbale di pignoramento immobili del 19.03.2022 rep. n. 1545/2022 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso:

- a favore: [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]
- contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]
[redacted]

4) trascrizione nn. 40942/29461 del 06.11.2023: sentenza di liquidazione giudiziale del 10.03.2023 rep. n. 39 del Tribunale di Treviso (TV):

- a favore: massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [redacted]
[redacted];
- contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]
[redacted];
- contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted]
[redacted]

7 Servitù

Non risultano trascritte né riscontrabili sul posto servitù a favore o contro il bene.

8 Disponibilità

L'abitazione è occupata dal fallito e dalla moglie alla quale è intestata la restante proprietà della casa per la quota di 1/2.

9 Divisibilità

La casa non è divisibile.

10 Descrizione della casa

10.1 Configurazione della casa

L'abitazione, costruita tra il 1999 ed il 2001, è composta dall'unione di due corpi di fabbrica affiancati, aventi pianta rettangolare e tetto da due falde, ognuno elevato su due livelli. La porzione di casa rivolta ad ovest è impostata ad una quota più bassa di 1.05 m circa rispetto a quella dell'altra; pertanto le stanze dell'abitazione sono disposte su cinque livelli sfalsati tra di loro:

- al primo livello (-2.75 m) interrato, è presente un salone adibito a taverna, accessibile anche dall'esterno;
- al secondo livello (-1.70 m) seminterrato, si trovano l'autorimessa, un ripostiglio, la cantina, la centrale termica con wc-lavanderia ed un disimpegno;
- al terzo livello (quota ± 0.00 m) fuori terra, si trovano un salone adibito a soggiorno e cucina ed un portico;
- al quarto livello (quota +0,70 m) fuori terra c'è l'ingresso;
- al quinto livello (+1.05 m) fuori terra, si trovano tre camere, due bagni ed un ripostiglio collegati da un corridoio centrale.

All'interno della casa ci sono quattro scale interne, con numero di gradini variabile, che consentono di superare gli sfalsamenti esistenti tra i vari livelli; all'esterno c'è inoltre una quarta scala che permette di accedere dall'area scoperta antistante l'autorimessa all'ampio ballatoio presente di fronte alla facciata sud della casa e da quest'ultimo all'ingresso principale.

10.2 Caratteristiche costruttive e finiture

La casa ha struttura portante costituita da muri in calcestruzzo armato al piano

seminterrato, telai in calcestruzzo armato ai piani fuori terra, solai di calpestio in laterocemento, solaio di copertura del corpo est in laterocemento portante il tetto a due falde in muretti e tavelloni, tetto del corpo ovest in legno, a vista (capriata centrale, travi e tavolato), manti di copertura in coppi, lattonerie in lamiera di rame, muri perimetrali a doppia parete in laterizio, pareti interne in laterizio, pavimento dei locali del piano seminterrato in ceramica, della zona giorno in battuto di cemento alla veneziana, della zona notte in legno, pavimenti e rivestimenti parziali dei bagni in ceramica, battiscopa in legno, facciate, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti in legno con vetrocamera, scuri in legno, portone dell'autorimessa rivestito in legno con porta incorporata, bocche di lupo dei locali interrati con serramenti in pvc e chiusure in grigliato metallico.

10.3 Impianti

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto televisivo satellitare e digitale terrestre, impianto di adduzione del metano, impianto di riscaldamento a pavimento nella zona giorno, a mobiletti ventilconvettori nella taverna ed a termosifoni nei bagni e nella zona notte, con caldaia murale funzionante a metano installata nella centrale termica del piano seminterrato, impianto di raffrescamento a split con due diffusori, nella zona giorno e nella zona notte, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto pubblico, con sanitari in ceramica smaltata e rubinetti monocomando, impianto fognario a dispersione sul suolo mediante subirrigazione.

10.4 L'area scoperta

La casa insiste su un lotto avente forma irregolare, esteso 1.299 mq circa, la superficie coperta dal fabbricato ammonta a 175 mq circa, pertanto l'area scoperta misura 1.124 mq circa. Il viale d'ingresso e la zona antistante la facciata sud dell'abitazione

sono inghiaiiati, il resto è sistemato a verde. In prossimità del confine est del lotto è presente una casetta da giardino in legno. La proprietà è parzialmente recintata ed è accessibile, come si è detto, a piedi ed in auto, direttamente da Via Formeniga, senza alcun ostacolo.

10.5 Stato d'uso

Lo stato conservativo della casa è buono.

10.6 Consistenza

La superficie commerciale della casa calcolata sommando alla superficie lorda dei locali della zona giorno e della zona notte (144 mq circa) quelle dei vani del seminterrato (167 mq circa) moltiplicata per 0,50, del ballatoio (16 mq circa) e del portico (15 mq circa) moltiplicate per 0,30 e dell'area scoperta (1.124 mq circa) moltiplicata per 0,02 ammonta, in cifra tonda, a 259 mq circa.

11 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel comune di Vittorio Veneto individua una parte del lotto sul quale insiste la casa in "Zona residenziale C1.3/331 di espansione, integrazione e completamento" disciplinata dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e la parte restante in "Zona agricola E2.BC1 caratterizzata da una discreta diffusione di aziende ben organizzate sul piano produttivo, con presenza di ben identificabili caratterizzazioni paesaggistiche" normata dagli artt. 72 e seguenti del Titolo V delle N.T.A. Il lotto ricade interamente all'interno delle zone assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del comma 1, lett. d), dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area collinare compresa tra i comuni di Conegliano e Vittorio Veneto manifestata con deliberazione n. 1458 del 19.05.2009 della Giunta Regionale).

Negli elaborati grafici del P.R.G. è prevista la costruzione di un parcheggio

pubblico lungo Via Formeniga, davanti all'ingresso della casa: il responsabile del settore "Edilizia Privata" del comune di Vittorio Veneto, sentito in proposito, ha riferito che molto probabilmente questa opera non sarà eseguita; in caso contrario, il parcheggio pubblico sarà realizzato lasciando un corridoio di dimensioni adeguate per accedere alla casa, a piedi e con autoveicoli.

12 Regolarità edilizia

La casa è stata realizzata ed abitata in forza dei seguenti titoli rilasciati dal comune di Vittorio Veneto:

- concessione edilizia n. 145 del 19.06.1998 per *"nuova costruzione fabbricato uniresidenziale"*;
- concessione edilizia n. 178 del 12.07.1999 per *"variante n. 1 al progetto per la nuova costruzione di un fabbricato uniresidenziale, consistente nell'ampliamento dell'interrato e realizzazione di modifiche distributive interne e prospettiche"*;
- voltura della concessione edilizia n. 145 del 19.06.1998 disposta in data 24.05.2000 prot. n. 19326/2000;
- autorizzazione allo scarico del 01.06.2001 prot. n. 24788;
- abitabilità tacitamente assentita ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 425/1994 come risulta da comunicazione del Comune in data 20.06.2001 prot. n. 29596.

12.1 Difformità edilizie

Lo stato dei luoghi non corrisponde ai progetti approvati e pertanto la casa non è regolare sotto il profilo edilizio. Si evidenzia in particolare che sono state eseguite in difformità dagli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie n. 145/1998 e n. 178/1999 le seguenti opere:

- a) varie modifiche interne e prospettiche;

b) modifica del parapetto del ballatoio della facciata sud che è costituito da un muretto intonacato e tinteggiato con soprastante ringhiera metallica (nei disegni era previsto un parapetto metallico);

Inoltre, in aderenza al confine est del lotto, è stata installata una casetta prefabbricata in legno in assenza di autorizzazione paesaggistica e non corrispondente ai requisiti di cui al comma 1, lett. b) dell'art. 100 del Regolamento Edilizio Comunale.

12.2 Oneri per le sanatorie paesaggistica ed edilizia

Gli abusi di cui alle lett. a) e b) sono sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001, mentre la casetta in legno non è sanabile e dovrà essere rimossa. Il responsabile del settore "Ambiente/Paesaggio" del comune di Vittorio Veneto, sentito in proposito, ha riferito che per le modifiche prospettiche, ed in particolare per quella del parapetto del ballatoio di cui alla lett. b), dovrà essere preventivamente accertata dall'autorità amministrativa competente la compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004.

Si reputa che i costi per la sanatoria paesaggistica e la sanatoria edilizia comprensivi di sanzioni, spese tecniche, contributo previdenziale ed I.V.A. si aggirino attorno a 4.000,00 € (in ogni caso la quantificazione esatta delle sanzioni sarà effettuata dagli uffici competenti in sede di istruttoria delle istanze di sanatoria).

12.3 Oneri per lavori

Si tratta dei costi che l'aggiudicatario e la comproprietaria dovranno sostenere per rimuovere la casetta da giardino; il manufatto potrà essere venduto e pertanto le spese per smontarlo e trasportarlo in un altro sito potranno essere compensate dal ricavo della vendita.

13 Oneri totali a carico dell'aggiudicatario

L'importo totale delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere, prima e dopo l'atto di trasferimento, per aggiornamenti catastali, regolarizzazioni paesaggistiche ed edilizie, ammonta complessivamente a 6.000,00 €, come risulta dalla seguente espressione:

$$S = 3.500,00 \text{ €} + 1/2 \times (1.000,00 + 4.000,00) \text{ €} = 6.000,00 \text{ €}$$

14 Stima del valore di mercato

Per stimarlo si è svolta una ricerca coinvolgendo soggetti che conoscono il mercato immobiliare del posto, si sono esaminate le offerte di edifici simili presenti nei siti internet specializzati, si sono consultate le quotazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2022 (ultimo disponibile) che, per le abitazioni civili in normale stato conservativo della zona extraurbana di Vittorio Veneto, variano da 1.000,00 €/mq a 1.300,00 €/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche della casa, ed in particolare della sua posizione con vista panoramica, del buono stato conservativo e del pregio delle finiture, si ritiene di stimarla adottando un valore unitario di 1.350,00 €/mq; detraendo dall'importo risultante il costo complessivo degli oneri a carico dell'aggiudicatario, il valore di mercato della quota di 1/2 del diritto di proprietà intestata al debitore risulta:

$$V_M = 1/2 \times 259 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} - 6.000,00 \text{ €} = 168.825,00 \text{ €}$$

15 Stima del valore di vendita forzata

Si ritiene di dover apportare al primo termine della sottrazione sopra indicata, pari a 174.825,00 €, una detrazione in via forfetaria del 20% dovuta alla peculiarità delle vendite giudiziarie, non soggette alle norme concernenti la mancanza di qualità e la garanzia per vizi, come segue:

$$V_{VF} = 174.825,00 \text{ €} \times (1 - 0,20) - 6.000,00 \text{ €} = 133.860,00 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 134.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del della quota di 1/2 del diritto di proprietà intestata al debitore.

16 Nota conclusiva

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto dal curatore, si dimette il presente elaborato, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

17 Elenco allegati

- 1) Ortofoto
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catastale
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Atto di provenienza
- 6) Titoli abilitativi con elaborati grafici
- 7) Piante dello stato attuale
- 8) Zonizzazione del Piano Regolatore Generale
- 9) Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 10) Estratto del Regolamento Edilizio Comunale
- 11) Documentazione fotografica

Motta di Livenza, li 20.11.2023

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin

