

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

DEL 05.06.2023 N. R.G. 19/2023 P.U.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCIO MUNARO

CURATORE: DOTT. LUCA GAIOTTI

**PERIZIA DI STIMA
DI BENI IMMOBILI**

Motta di Livenza, li 25.09.2024

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



INDICE

1	Premessa	8
2	Le cantine in comune di Brugnera	8
2.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i>	8
2.2	<i>Identificazione catastale</i>	9
2.3	<i>Conformità catastale</i>	9
2.4	<i>Confini</i>	9
2.5	<i>Proprietà e provenienza</i>	10
2.6	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	10
2.7	<i>Descrizione delle cantine</i>	11
2.8	<i>Stato conservativo</i>	11
2.9	<i>Disponibilità</i>	11
2.10	<i>Destinazione urbanistica</i>	11
2.11	<i>Classificazione del PGRA</i>	12
2.12	<i>Conformità edilizia</i>	12
2.13	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	13
2.14	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	13
3	Il terreno in Brugnera in località Maron di Sopra	14
3.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i>	14
3.2	<i>Identificazione catastale</i>	14
3.3	<i>Confini</i>	14
3.4	<i>Proprietà e provenienza</i>	14
3.5	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	14
3.6	<i>Servitù</i>	16

3.7	<i>Disponibilità</i>	16
3.8	<i>Destinazione urbanistica</i>	16
3.8.1	Il terreno in zona "B3"	17
3.8.2	Il terreno in zona "V"	18
3.9	<i>Classificazione del PGRA</i>	18
3.10	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	18
3.11	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	19
4	Il parcheggio in comune di Brugnera	19
4.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i>	19
4.2	<i>Identificazione catastale</i>	20
4.3	<i>Confini</i>	20
4.4	<i>Proprietà e provenienza</i>	20
4.5	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	20
4.6	<i>Stato conservativo</i>	21
4.7	<i>Disponibilità</i>	21
4.8	<i>Destinazione urbanistica</i>	21
4.9	<i>Classificazione del PGRA</i>	21
4.10	<i>Conformità edilizia</i>	22
4.11	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	22
5	I terreni in comune di Brugnera in Via Levada	23
5.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i>	23
5.2	<i>Identificazione catastale</i>	23
5.3	<i>Confini</i>	24
5.4	<i>Proprietà e provenienza</i>	24
5.5	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	24
5.6	<i>Disponibilità</i>	25

5.7	<i>Destinazione urbanistica</i>	25
5.8	<i>Classificazione del PGRA</i>	25
5.9	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	25
5.10	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	26
6	Terreni in Via Antonio Carpenè	26
6.1	<i>Identificazione catastale</i>	26
6.2	<i>Confini</i>	27
6.3	<i>Proprietà e provenienza</i>	27
6.4	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	28
6.5	<i>Disponibilità</i>	28
6.6	<i>Destinazione urbanistica</i>	28
6.7	<i>Servitù</i>	29
6.8	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	29
7	Fabbricati da demolire in comune di Caneva	29
7.1	<i>Il progetto di demolizione e ricostruzione</i>	29
7.2	<i>Il progetto di demolizione</i>	30
7.3	<i>Identificazione catastale</i>	31
7.4	<i>Confini</i>	31
7.5	<i>Proprietà e provenienza</i>	31
7.6	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	32
7.7	<i>Destinazione urbanistica</i>	33
7.8	<i>Classificazione del PGRA</i>	33
7.9	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	33
7.10	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	34
8	Appartamenti in comune di Cinto Caomaggiore	34

8.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i>	34
8.2	<i>Il "Palazzo Roma"</i>	35
8.3	<i>L'appartamento (A)</i>	35
8.3.1	Identificazione catastale	35
8.3.2	Confini.....	36
8.3.3	Composizione dell'appartamento	36
8.3.4	Superficie commerciale.....	36
8.3.5	Caratteristiche costruttive.....	36
8.3.6	Disponibilità	37
8.4	<i>L'appartamento (B)</i>	37
8.4.1	Identificazione catastale	37
8.4.2	Confini.....	37
8.4.3	Composizione dell'appartamento	37
8.4.4	Superficie commerciale	37
8.4.5	Caratteristiche costruttive.....	37
8.4.6	Disponibilità	38
8.5	<i>L'appartamento (C)</i>	38
8.5.1	Identificazione catastale	38
8.5.2	Confini.....	39
8.5.3	Composizione dell'appartamento	39
8.5.4	Superficie commerciale	39
8.5.5	Caratteristiche costruttive.....	39
8.5.6	Disponibilità	40
8.6	<i>Proprietà e provenienza</i>	40
8.7	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	40
8.8	<i>Destinazione urbanistica</i>	41
8.9	<i>Conformità edilizia</i>	42

8.10	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	42
8.11	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	43
9	Box auto in comune di Gaiarine	44
9.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i>	44
9.2	<i>Identificazione catastale</i>	44
9.3	<i>Confini</i>	45
9.4	<i>Proprietà e provenienza</i>	45
9.5	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	45
9.6	<i>Descrizione del box</i>	46
9.7	<i>Stato conservativo</i>	46
9.8	<i>Disponibilità</i>	46
9.9	<i>Destinazione urbanistica</i>	46
9.10	<i>Classificazione del PGRA</i>	47
9.11	<i>Conformità edilizia</i>	47
9.12	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	48
9.13	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	48
10	Due cantine in comune di Gaiarine.....	48
10.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i>	48
10.2	<i>Identificazione catastale</i>	49
10.3	<i>Confini</i>	49
10.4	<i>Proprietà e provenienza</i>	49
10.5	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	50
10.6	<i>Descrizione delle cantine</i>	51
10.7	<i>Stato conservativo</i>	51
10.8	<i>Disponibilità</i>	51
10.9	<i>Destinazione urbanistica</i>	51

10.10	<i>Classificazione del PGRA</i>	51
10.11	<i>Conformità edilizia</i>	52
10.12	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	53
10.13	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	53
11	Conclusioni	54
	Elenco allegati.....	56

RELAZIONE

1 Premessa

Il dott. Luca Gaiotti, in qualità di curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin di Motta di Livenza, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare il più probabile valore di mercato ed il valore di vendita forzata del compendio immobiliare appreso all'attivo della procedura costituito dai diritti di proprietà immobiliare dei seguenti beni intestati alla società debitrice:

- 1) cinque cantine in comune di Brugnera (PN);
- 2) un terreno in comune di Brugnera (PN);
- 3) una quota di 1/4 di un parcheggio comune di Brugnera (PN);
- 4) due lotti di terreno in comune di Brugnera (PN);
- 5) terreni destinati ad uso pubblico in comune di Brugnera (PN);
- 6) tre fabbricati da demolire in comune di Caneva (PN);
- 7) tre appartamenti al grezzo in comune di Cinto Caomaggiore (VE);
- 8) un box auto in comune di Gaiarine (TV);
- 9) due cantine in comune di Gaiarine (TV).

Compiuti i sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni si descrivono e si stimano di seguito i beni sopraelencati.

2 Le cantine in comune di Brugnera

2.1 Ubicazione ed accessibilità

Si tratta di cinque cantine, raggruppate, una adiacente all'altra, nell'angolo nord-est dell'autorimessa collettiva interrata del fabbricato condominiale denominato "Borgo Stadio", ultimato una quindicina di anni or sono in Via del Mas n. 35/A, in posizione periferica, ad un paio di chilometri di distanza dal centro di Brugnera.

L'edificio è disposto su quattro livelli, di cui uno interrato adibito ad autorimessa collettiva, dove sono presenti otto posti auto coperti e sei cantine, mentre ai piani superiori ci sono nove appartamenti. Le cantine sono accessibili attraverso la scala condominiale che collega il piano terra all'interrato oppure attraverso la corsia di manovra e la rampa che prospetta su Via del Mas.

2.2 Identificazione catastale

Le cantine sono così censite al Catasto dei Fabbricati del comune di Brugnera:

Foglio 19

- Mappale 984, Sub. 14, Via del Mas n. 35/A, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 10 mq, Superficie catastale 12 mq, Rendita 23,76 €;
- Mappale 984, Sub. 15, Via del Mas n. 35/A, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 10 mq, Superficie catastale 12 mq, Rendita 23,76 €;
- Mappale 984, Sub. 16, Via del Mas n. 35/A, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 16 mq, Rendita 30,88 €;
- Mappale 984, Sub. 17, Via del Mas n. 35/A, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 6 mq, Superficie catastale 8 mq, Rendita 14,25 €;
- Mappale 984, Sub. 18, Via del Mas n. 35/A, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 7 mq, Superficie catastale 9, Rendita 16,63 €.

2.3 Conformità catastale

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, pertanto le cantine sopra identificate sono regolari sotto il profilo catastale.

2.4 Confini

Le cinque cantine formano un blocco unico confinante con muro contro terra e con i Mappali 984 Subb. 19, 25 e 13, salvo altri e/o variati.

2.5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà delle cantine è intestata alla società debitrice.

Il terreno sul quale è stato costruito il condominio "Borgo Stadio" è ad essa pervenuto mediante atto di compravendita del 24.05.2006 rep. n. 67141/24285 del notaio Severino Pirozzi di Pordenone, ivi trascritto il 12.06.2006 ai nn. 10786/6164 e 10787/6185 annotato in data 29.05.2007 ai n.ri 10156/1662 e 10157/1663 per quietanza.

2.6 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 11.09.2024, risulta che le cantine, assieme ad altri beni, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) iscrizione nn. 12618/2268 del 10.08.2022: ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo del 01.08.2022 rep. n. 1995/2022 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- importo capitale 28.938,00 €, importo totale 70.000,00 €;

2) iscrizione nn. 2485/311 del 17.02.2023: ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da atto del 16.02.2023 rep. n. 4257/11323 dell'Agenzia delle Entrate/Riscossione con sede in Roma cod. fisc. 13756881002:

- a favore: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- [REDACTED] con sede in Gaiarine (TV) [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- importo capitale 552.846,46 €, importo totale 1.105.692,92 €;

3) trascrizione nn. 5370/4137 del 17.04.2024: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 05.06.2023 rep. n. 84 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

2.7 Descrizione delle cantine

Si tratta di cinque vani, con superficie variabile da 8 mq a 16 mq, raggruppati in aderenza l'uno con l'altro, aventi pareti in calcestruzzo armato o in blocchi di calcestruzzo, pavimento in calcestruzzo lisciato, soffitto in lastre tipo "predalle" a vista, porte tipo tagliafuoco, prive però della targhetta di omologazione.

2.8 Stato conservativo

Lo stato di manutenzione e conservazione delle cantine è buono, compatibile con l'uso al quale sono destinate.

2.9 Disponibilità

Le cantine sono libere da persone ma non da cose poiché in ognuna di esse sono presenti o arredi per ufficio o scaffalature con raccoglitori di documenti o sanitari per bagno.

2.10 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente nel comune di Brugnera individua il condominio "Borgo Stadio" in zona omogenea "*B3 - residenziale di completamento estensiva*" nella quale le destinazioni d'uso ammesse e gli indici

edilizi sono contenuti nell'art. 7 delle Norme di Attuazione (NdA).

2.11 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto delle Alpi Orientali non classifica il sito del condominio "Borgo Stadio" né in zona a rischio idraulico né in zona a pericolosità idraulica.

2.12 Conformità edilizia

Il condominio "Borgo Stadio" è stato realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal comune di Brugnera:

- concessione edilizia n. 22/2006 del 03.05.2006 per *"realizzazione di un complesso residenziale per 11 unità abitative"*;
- voltura in data 03.05.2006;
- denuncia di inizio attività presentata in data 04.12.2006 prot. n. 22441;
- certificato di abitabilità n. ABIT/1/2007 del 23.01.2007;
- permesso di costruire in variante n. PERM/1/2009 del 22.01.2009;
- denuncia di inizio attività in sanatoria presentata in data 06.02.2009 prot. n. 2278;
- certificato di agibilità n. AGIB/7/2009 del 09.02.2009;
- rettifica del 17.02.2009 prot. n. 3080 del permesso di costruire in variante n. PERM/1/2009 e del certificato di agibilità n. AGIB/7/2009 del 09.02.2009;
- certificato di agibilità n. AGIB/17/2009 del 13.03.2009;
- certificato di agibilità n. AGIB/18/2009 del 13.03.2009;
- certificato di agibilità n. AGIB/32/2012 del 14.09.2012.

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti approvati, pertanto le cinque cantine sono regolari sotto il profilo edilizio.

2.13 Stima del più probabile valore di mercato

Si tratta di cinque cantine rimaste invendute per una quindicina d'anni, che possono risultare utili soltanto ai proprietari degli appartamenti soprastanti i quali possiedono tutti un box o ad altri soggetti che abitano nelle immediate vicinanze del condominio "Borgo Stadio". Tenuto conto di questa situazione particolarmente sfavorevole si ritiene di stimare il più probabile valore di mercato delle cantine come segue:

• Mappale 984 Sub. 14	12 mq x 150,00 €/mq =	€	1.800,00
• Mappale 984 Sub. 15	12 mq x 150,00 €/mq =	€	1.800,00
• Mappale 984 Sub. 16	16 mq x 150,00 €/mq =	€	2.400,00
• Mappale 984 Sub. 17	8 mq x 150,00 €/mq =	€	1.200,00
• Mappale 984 Sub. 18	9 mq x 150,00 €/mq =	€	<u>1.350,00</u>
		€	<u>8.550,00</u>

2.14 Stima del valore di vendita forzata

In questo caso si reputa di deprezzare gli importi sopra indicati del 25% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come indicato nel seguente prospetto:

• Mappale 984 Sub. 14	1.800,00 € x (1 - 0,25) =	€	1.350,00
• Mappale 984 Sub. 15	1.800,00 € x (1 - 0,25) =	€	1.350,00
• Mappale 984 Sub. 16	2.400,00 € x (1 - 0,25) =	€	1.800,00
• Mappale 984 Sub. 17	1.200,00 € x (1 - 0,25) =	€	900,00
• Mappale 984 Sub. 18	1.350,00 € x (1 - 0,25) =	€	<u>1.012,50</u>
		€	<u>6.412,50</u>

cifre che si assumono quali valori di vendita forzata del diritto di piena proprietà

delle cinque cantine situate all'interno del condomino "Borgo Stadio" in Via del Mas n. 35/A.

3 Il terreno in Brugnera in località Maron di Sopra

3.1 Ubicazione ed accessibilità

Si tratta di un terreno incolto, esteso 6.501 mq circa, avente giacitura piana e forma irregolare ma compatta, situato in posizione periferica, in fregio a Via Bandi, in località Maron di Sopra, distante 1,5 km circa dal centro di Brugnera. Il fondo è intercluso e, attualmente, è accessibile da Via Bandi attraverso un passo carraio che immette in proprietà di terzi.

3.2 Identificazione catastale

Il fondo è così censito al Catasto Terreni del comune di Brugnera: Foglio 21, Mn. 860, Seminativo, Classe 1, Ha. 0.65.01, Reddito Dominicale 80,58 €, Reddito Agrario 50,36 €.

3.3 Confini

Il fondo confina con Via Bandi e con i Mappali 858, 859, 26, 830, 632, 21, 661 e 662, salvo altri e/o variati.

3.4 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che alla società debitrice è intestata la piena proprietà del fondo sopradescritto che è ad essa pervenuta, in maggior consistenza, mediante atto di compravendita del 03.03.2008 rep. n. 123.708/25.461 del notaio Romano Jus di Pordenone, ivi trascritto il 26.03.2008 ai nn. 5082/3512.

3.5 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 11.09.2024, risulta che il fondo, assieme ad altri beni, ha formato oggetto delle

seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione nn. 12359/1779 del 09.09.2013: ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 03.09.2013 rep. n. 61185/25667 del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone:
 - a favore: [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- importo capitale 325.000,00 €, importo totale 487.500,00 €;
- durata 5 anni;
- 4) iscrizione nn. 12618/2268 del 10.08.2022: ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo del 01.08.2022 rep. n. 1995/2022 del Tribunale di Treviso:
 - a favore: [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- importo capitale 28.938,00 €, importo totale 70.000,00 €;
- 5) iscrizione nn. 2485/311 del 17.02.2023: ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da atto del 16.02.2023 rep. n. 4257/11323 dell'Agenzia delle Entrate/Riscossione con sede in Roma cod. fisc. 13756881002:
 - a favore: [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- importo capitale 552.846,46 €, importo totale 1.105.692,92 €;

6) trascrizione nn. 5370/4137 del 17.04.2024: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 05.06.2023 rep. n. 84 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

3.6 Servitù

Il fondo è intercluso, essendo raggiungibile da Via Bandi soltanto passando attraverso il cortile della casa confinante, insistente sul Mappale 23 del Foglio 21. Pur non avendo trovato alcuna servitù di passaggio trascritta, si evidenzia che l'interclusione si è creata all'inizio nel maggio 2021, quando il terreno, acquisito dalla società debitrice assieme alla casa, è stato frazionato ed ha perso l'accesso diretto su Via Bandi. Si ritiene pertanto che in seguito al frazionamento del 2021 il fondo abbia acquisito la servitù di passaggio attraverso il cortile della casa per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile.

3.7 Disponibilità

Il fondo è libero da persone e cose.

3.8 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRG) vigente nel comune di Brugnera individua una parte del fondo, estesa 2.233 mq circa, in zona omogenea "*B3 - di completamento estensiva*", ed il resto, ossia 4.268 mq circa, in zona omogenea "*V - di verde privato*". Si evidenzia che le dimensioni delle due aree derivano da misurazioni effettuate sulla cartografia del PRG e quindi potrebbero variare, tanto

in più, quanto in meno, senza che per questo spetti alcun indennizzo a favore dell'aggiudicatario che, se vorrà, prima di presentare un progetto al comune di Brugnera, potrà far eseguire un rilievo topografico del fondo per precisare in tal modo la sua esatta consistenza.

3.8.1 Il terreno in zona "B3"

L'edificabilità in zona "B3" è disciplinata dall'art. 7 delle Norme di Attuazione (NdA): le destinazioni d'uso ammesse sono la residenziale e quelle con essa compatibili mentre i principali indici da rispettare sono i seguenti:

- altezza = 9 m;
- distanza dal confine = 5 m;
- distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante = 10 m;
- distanza dalla strada = 5 m;
- densità di unità immobiliari residenziali = 1 per ogni 300 mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,8 mc/mq;
- superficie per parcheggio stanziale = 1 mq ogni 100 mc ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare;
- superficie per parcheggio di relazione = 1 posto auto per ogni unità immobiliare residenziale, esterno alla recinzione;

Utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo e la densità massima di unità immobiliari residenziali, sul fondo si potrebbero costruire, per esempio, sei case a schiera aventi volume utile complessivo pari a 1.786 mc circa, corrispondente ad un volume vuoto per pieno di 2.376 mc circa. Ogni unità abitativa avrebbe due piani fuori terra, ognuno con dimensioni pari a 7,47 m x 10,00 m; la schiera potrebbe essere posizionata parallelamente al confine sud-ovest, ad una distanza media di 10,00 m da esso e di 10,50 m dal confine nord-est. In alternativa, se

l'aggiudicatario non avesse l'intenzione di intraprendere una iniziativa immobiliare (costruire per vendere) potrebbe frazionare il fondo in tre lotti da circa 745 mq ciascuno e proporli a chi volesse acquistare un terreno per costruirsi una casa.

3.8.2 Il terreno in zona "V"

L'edificabilità in zona "V" è disciplinata dall'art. 19 delle NdA: le destinazioni d'uso ammesse sono molteplici ma sostanzialmente si riconducono ad una zona agricola finalizzata alla coltivazione dei fondi.

3.9 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto delle Alpi Orientali non classifica il fondo né in zona a rischio idraulico né in zona a pericolosità idraulica.

3.10 Stima del più probabile valore di mercato

Si tratta di valutare un terreno di 6.501 mq circa, edificabile per 2.233 mq circa ed agricolo per i rimanenti 4.268 mq circa. Come si è detto il terreno edificabile, acquistato nel 2008 e rimasto inedificato per i successivi sedici anni, consentirebbe di costruire uno o più edifici aventi volumetria complessiva, vuoto per pieno, di 2.376 mc circa: si tratta di una cubatura considerevole, che richiederebbe un investimento di circa 2.000.000,00 €, improponibile per i tempi attuali e per una località di secondaria importanza come Maron di Sopra. Tenuto conto che i costi di costruzione sono alquanto aumentati in questi ultimi anni, si esclude che il terreno si presti ad un intervento di tipo speculativo (costruire per poi vendere il costruito) poiché i costi complessivi dell'operazione supererebbero il prezzo di vendita di quanto edificato, ammesso e non concesso che una località come Maron di Sopra possa assorbire la volumetria in argomento, anche in tempi dilatati.

Escluso l'operatore speculativo non resta che il privato, ossia uno o più soggetti

che, acquistato il terreno, ne sfruttino la capacità edificatoria per destinarlo alle proprie esigenze. Si ritiene quindi che il lotto edificabile possa essere proposto a non più di 30,00 €/mc mentre al restante terreno, di fatto agricolo, si attribuisce la quotazione di mercato dei fondi destinati a seminativo della zona, ossia 6,00 €/mq.

Operando in tal modo si ottiene:

• terreno edificabile	2.376 mc x 30,00 €/mc =	€ 71.280,00
• terreno agricolo	4.268 mq x 6,00 €/mq =	€ <u>25.608,00</u>
		€ <u>96.888,00</u>

cifra che, arrotondata a 97.000,00 €, si assume quale più probabile valore di mercato del terreno.

3.11 Stima del valore di vendita forzata

In questo caso si reputa di deprezzare l'importo sopra determinato del 25% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come di seguito indicato:

$$V_{VF} = 96.888,00 \text{ €} \times (1 - 0,25) = 72.666,00 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 73.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del diritto di piena proprietà del fondo situato in Via Bandi a Maron di Sopra.

4 Il parcheggio in comune di Brugnera

4.1 Ubicazione ed accessibilità

Si tratta di un parcheggio asfaltato, esteso 368 mq circa, progettato per sei posti auto, collocato in fregio a Via Levada, in località Tamai, in posizione periferica, distante 5 km circa dal centro di Brugnera. Il parcheggio è delimitato su due lati dalla "Residenza Levada", un complesso edilizio costituito dall'unione di tre case,

ognuna dotata di posti auto all'interno della proprietà. Il parcheggio è accessibile direttamente da Via Levada, dando la precedenza a chi percorre la pista ciclabile che lo interseca. A proposito della pista ciclabile si evidenzia che nel primo progetto della "Residenza Levada", presentato nel 2012, è previsto che la pista ciclabile "entri" nel parcheggio per una profondità massima di 7,50 m, misurata dal ciglio della strada, e che l'area ad essa destinata debba essere ceduta al comune di Brugnera, cosa che non è ancora avvenuta.

4.2 Identificazione catastale

Il parcheggio è così censito al Catasto Terreni del comune di Brugnera: Foglio 5, Mappale 917, Seminativo arborato, Classe 2, Ha. 0.03.68, Reddito Dominicale 4,18 €, Reddito Agrario 2,66 €.

4.3 Confini

Il parcheggio confina con i Mappali 918, 924, 972, 915 e 914, salvo altri e/o variati.

4.4 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che alla società debitrice è intestata la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del parcheggio che è ad essa pervenuta, in maggior consistenza, mediante atto di compravendita del 13.10.2005 rep. n. 66127/23669 del notaio Severino Pirozzi di Pordenone, ivi trascritto il 24.10.2005 ai nn. 17939/11451.

4.5 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 11.09.2024, risulta che la quota di 1/4 di proprietà del parcheggio di Via Levada ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) iscrizione nn. 12618/2268 del 10.08.2022: ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo del 01.08.2022 rep. n. 1995/2022 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;
- importo capitale 28.938,00 €, importo totale 70.000,00 €.

4.6 Stato conservativo

La pavimentazione in asfalto del parcheggio è in buone condizioni di conservazione e manutenzione, la delimitazione dei posti auto e la segnaletica orizzontale sono sbiaditi.

4.7 Disponibilità

Il parcheggio è utilizzato dai proprietari delle case della "Residenza Levada" e da chi viene a trovarli. In realtà è possibile parcheggiare per chiunque non essendoci sbarramenti per entrare nel parcheggio né segnali che vietino il suo uso.

4.8 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale Comunale (Prg) vigente nel comune di Brugnera individua il parcheggio in zona omogenea "*B3 - di completamento estensiva*" nella quale le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili sono disciplinata dall'art. 7 delle Norme di Attuazione (Nda) di cui si è detto al precedente capitolo 3.8.1.

4.9 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni del distretto delle Alpi Orientali non classifica il parcheggio né in zona di pericolosità idraulica né in zona di rischio idraulico.

4.10 Conformità edilizia

Il parcheggio di Via Levada è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal comune di Brugnera:

- permesso di costruire n. PERM/25/2012 del 08.10.2012 per “*intervento di nuova realizzazione di 3 unità residenziali*”;
- permesso di costruire n. PERM/15/2014 del 02.09.2014 per “*variante al PERM/25/2012*”;
- certificato di agibilità parziale n. AGIB/2/2016 del 01.02.2016 per l'unità n. 2;
- segnalazione certificata di inizio attività del 29.02.2016 prot. n. 2645 per “*completamento dell'unità censita al Mappale 914 del Foglio 5*”;
- certificato di agibilità parziale n. AGIB/21/2016 del 01.07.2016 per l'unità n. 1;
- segnalazione certificata di inizio attività del 02.04.2021 prot. n. 3900 alternativa al permesso di costruire per “*realizzazione di una nuova unità abitativa*”;
- comunicazione di inizio lavori del 22.06.2021 prot. n. 7171-A;
- segnalazione certificata di agibilità del 19.08.2022 prot. n. 10770 A-A.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai progetti assentiti, poiché i posti auto a destra ed a sinistra dell'ingresso del parcheggio da Via Levada, dovevano essere perimetrati su tre lati da un marciapiede dotato di due rampe di raccordo, che attualmente non è stato ancora eseguito. Si reputa pertanto che i comproprietari del parcheggio, compreso l'aggiudicatario, per la sua quota di 1/4, dovranno adeguarlo alle previsioni della tavola "P.03" allegata al permesso di costruire n. PERM/25/2012 del 08.10.2012.

4.11 Stima del più probabile valore di mercato

Come si è detto la quota di 1/4 indiviso della proprietà del parcheggio, non risulta

appetibile per i proprietari delle tre case della "Residenza Levada" che prospettano su di esso, i quali dispongono tutti di posti auto, coperti e scoperti, all'interno della loro proprietà e pertanto non hanno bisogno di incrementare la loro disponibilità di parcheggi privati e, tanto meno, ce l'ha chi abita più lontano. Si ritiene pertanto che la quota di proprietà del parcheggio non possa trovare riscontro nel mercato e, quindi, che sia priva di valore, tanto più che l'aggiudicatario, per la sua quota, dovrebbe concorrere all'esecuzione dei lavori di adeguamento del parcheggio al progetto di cui si è detto precedentemente nonché concorrere alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria.

5 I terreni in comune di Brugnera in Via Levada

5.1 Ubicazione ed accessibilità

Si tratta di due lembi di terreno, estesi uno 166 mq circa, l'altro 187 mq circa, collocati in località Tamai, in prossimità dell'incrocio di Via Levada con Via Nene, in posizione periferica, distante 5 km circa dal centro di Brugnera. Il primo ha pianta trapezoidale, è recintato lungo i confini con la pista ciclabile di Via Levada e con il parcheggio adiacente, e sarebbe accessibile dalla strada aprendo un varco nella recinzione. Il secondo ha pianta quadrilatera, è recintato a confine con l'abitazione adiacente, ed è intercluso, risultando accessibile dalla strada passando attraverso il cortile di una vecchia casa colonica insistente su un lotto situato in corrispondenza dell'incrocio di Via Levada con Via Nene.

5.2 Identificazione catastale

Il due piccoli fondi sono così riportati al Catasto Terreni del comune di Brugnera:

Foglio 5

- Mappale 924, Seminativo arborato, Classe 2, Ha. 0.01.66, Reddito Dominicale 1,89 €, Reddito Agrario 1,20 €;

- Mappale 890, Seminativo arborato, Classe 2, Ha. 0.01.87, Reddito Dominicale 2,12 €, Reddito Agrario 1,35 €.

5.3 Confini

Il terreno identificato dal Mappale 924 confina con i Mappali 918, 853, 972 e 917, salvo altri e/o variati. Il terreno identificato dal Mappale 890 confina con i Mappali 853, 892 e 972, salvo altri e/o variati.

5.4 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che alla società debitrice è intestata la piena proprietà dei due terreni sopra descritti che è ad essa pervenuta, in maggior consistenza, mediante atto di compravendita del 13.10.2005 rep. n. 66127/23669 del notaio Severino Pirozzi di Pordenone, ivi trascritto il 24.10.2005 ai nn. 17939/11451.

5.5 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 11.09.2024, risulta che la proprietà dei due terreni sopradescritti ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione nn. 12618/2268 del 10.08.2022: ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo del 01.08.2022 rep. n. 1995/2022 del Tribunale di Treviso:
 - a favore: S [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- 2) iscrizione nn. 2485/311 del 17.02.2023: ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da atto del 16.02.2023 rep. n.

4257/11323 dell'Agenzia delle Entrate/Riscossione con sede in Roma cod. fisc. 13756881002:

- a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- importo capitale 552.846,46 €, importo totale 1.105.692,92 €;

5.6 Disponibilità

I due fondi sono liberi da persone; su quello confinante con il parcheggio sono presenti alcuni manufatti edilizi prefabbricati in calcestruzzo, l'altro è libero anche da cose.

5.7 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale Comunale (Prg) vigente nel comune di Brugnera individua i due fondi in zona omogenea "*B3 - di completamento estensiva*" nella quale le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili sono disciplinata dall'art. 7 delle Norme di Attuazione (NdA) di cui si è detto nel precedente capitolo 3.8.1.

5.8 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni del distretto delle Alpi Orientali non classifica i due fondi né in zona di pericolosità idraulica né in zona di rischio idraulico.

5.9 Stima del più probabile valore di mercato

Si tratta di due terreni di limitata estensione, dotati di indice di edificabilità fon-
diaria pari a 0,80 mc/mq: pertanto al primo (166 mq) è associato un volume utile
di 133 mc circa, al secondo (187 mq) di 150 mc circa. Si tratta però di volumetrie
non sfruttabili poiché la limitata estensione dei due lotti non consente di rispettare

le distanze dai confini e dai fabbricati imposte dalla normativa urbanistica comunale.

I due lotti sono quindi sostanzialmente inedificabili e, come tali, potrebbero risultare utili soltanto per aumentare la superficie dell'area di pertinenza delle due case confinanti, ossia l'abitazione della "Residenza Levada" insistente sul Mappale 972 del Foglio 5 o la casa colonica disabitata insistente sul Mappale 853 dello stesso foglio.

Si ritiene pertanto che i due fondi, risultando utili soltanto per questi due soggetti, non possano trovare riscontro nel mercato ma essere invece proposti ad un prezzo simbolico, come sotto indicato:

$$V_M = (166 \text{ mq} + 187 \text{ mq}) \times 3,00 \text{ €/mq} = 1.059,00 \text{ €}$$

cifra che si assume quale più probabile valore di mercato dei due terreni.

5.10 Stima del valore di vendita forzata

In questo caso si ritiene di deprezzare l'importo sopra indicato del 25% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come segue:

$$V_{VF} = 1.059,00 \text{ €} \times (1 - 0,25) = 794,25 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 800,00 €, si assume quale valore di vendita forzata dei due piccoli lotti di terreno situati a Tamai in Via Levada.

6 Terreni in Via Antonio Carpenè

Si tratta di sette lembi di terreno, aventi superficie complessiva pari a 579 mq circa, collocati in fregio a Via Antonio Carpenè, nella zona industriale di Brugnera.

6.1 Identificazione catastale

I terreni sono così riportati al Catasto Terreni del comune di Brugnera:

Foglio 15

- Mappale 844 , Seminativo, Classe 3, Ha. 0.02.25, Reddito Dominicale 2,09 €, Reddito Agrario 1,39 €;
- Mappale 845, Seminativo, Classe 3, Ha. 0.00.84, Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 0,52 €;
- Mappale 846, Seminativo, Classe 3, Ha. 0.01.56, Reddito Dominicale 1,45 €, Reddito Agrario 0,97 €;
- Mappale 852, Seminativo arborato, Classe 3, Ha. 0.00.24, Reddito Dominicale 0,22 €, Reddito Agrario 0,15 €;
- Mappale 859, Seminativo arborato, Classe 3, Ha. 0.00.68, Reddito Dominicale 0,63 €, Reddito Agrario 0,42 €;
- Mappale 863, Seminativo arborato, Classe 3, Ha. 0.00.21, Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,13 €;
- Mappale 865, Seminativo arborato, Classe 3, Ha. 0.00.01, Reddito Dominicale 0,01 €, Reddito Agrario 0,01 €.

6.2 **Confini**

Il terreno identificato dai Mn. 844 e 865 confina con i Mn. 850, 843, 864, 868, 867, 848 e 849, salvo altri e/o variati; il terreno identificato dai Mn. 863 e 845 confina con i Mn. 864, 843, 862, 868 e 863, salvo altri e/o variati; il terreno identificato dai Mn. 846, 859 e 852 confina con i Mn. 843, 860, 853 e 868, salvo altri e/o variati

6.3 **Proprietà e provenienza**

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà dei terreni sopra descritti è intestata alla società debitrice ed è ad essa pervenuta, in maggior consistenza, mediante:

- atto di compravendita del 27.07.2005 rep. n. 18846/10764 del notaio Francesco

Simoncini di Sacile, trascritto a Pordenone il 28.07.2005 ai nn. 13109/8409;

- atto di compravendita del 27.06.2006 rep. n. 67295 del notaio Severino Pirozzi di Pordenone, ivi trascritto il 04.07.2006 ai nn. 12318/7114.

6.4 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 11.09.2024, risulta che la piena proprietà dei terreni sopra descritti ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione nn. 12618/2268 del 10.08.2022: ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo del 01.08.2022 rep. n. 1995/2022 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- importo capitale 28.938,00 €, importo totale 70.000,00 €

6.5 Disponibilità

I terreni sono liberi da persone e cose.

6.6 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente nel comune di Brugnera individua i terreni sopradescritti in zona destinata a "*Viabilità veicolare esistente*" nella quale gli interventi sono disciplinati dall'art. 20 delle Norme di Attuazione.

I terreni sono inoltre interessati dal Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (PRPC), di iniziativa pubblica, della zona industriale di Maron, approvato con Deliberazione consiliare n. 35 del 05.07.2000 ed entrato in vigore il 24.08.2000 con validità di dieci anni, modificato per ultimo dalla Variante n. 5, approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 01.02.2011 ed entrata in vigore il

09.03.2011.

6.7 Servitù

La società debitrice, in attuazione agli obblighi derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo del 27.06.2006 rep. n. 67292/24386 del notaio Severino Pirozzi di Pordenone, ivi trascritto in data 28.06.2006 ai n.ri 11852/6807 e sue modifiche, ha costituito servitù perpetua di uso pubblico a favore del comune di Brugnera a carico delle aree destinate a verde pubblico individuate dai Mappali 844, 845, 846, 852, 859, 863 e 865.

6.8 Stima del più probabile valore di mercato

Come si è detto, si tratta di terreni destinati ad uso pubblico perpetuo e pertanto privi di valore commerciale.

7 Fabbricati da demolire in comune di Caneva

Si tratta di tre fabbricati in precarie condizioni statiche, destinati ad essere demoliti, situati in Via Cansiglio n. 20-22-24, in località Sarone, insistenti su un'area estesa complessivamente 252 mq circa, accessibili in auto, con difficoltà, attraverso una stradina sterrata che passa in mezzo ad altri edifici, diramandosi da Via Cansiglio. Sarone è una frazione del comune di Caneva avente una popolazione di circa 1.200 abitanti, situata a nord del capoluogo, raggiungibile con un tragitto di 5 km circa attraverso la viabilità locale.

7.1 Il progetto di demolizione e ricostruzione

Gli edifici da demolire, risalenti agli anni Quaranta, si trovano, come già detto, in precarie condizioni statiche, tant'è che il comune di Caneva, con ordinanza del 28.01.2020 Reg. Gen. n. 1 aveva intimato alla società debitrice quanto segue:

- 1) *"provvedere immediatamente e comunque non oltre 10 giorni dalla data di notifica della presente alla messa in sicurezza degli immobili e delle relative*

pertinenze, all'eliminazione del pericolo causato dalla caduta di coppi, infissi, o altro materiale della copertura e delle facciate in corrispondenza dell'immobile ubicato in Via Cansiglio n. 28/30, individuato catastalmente al foglio 14 mappali n. 161, 162 e 163"

- 2) *provvedere all'effettuazione delle opere di verifica e consolidamento statico del fabbricato degradato, entro e non oltre 30 giorni dalla data di notifica della presente, a cura di tecnici qualificati, inde scongiurare possibili pericoli per la pubblica e privata incolumità. Il tutto in conformità alle vigenti normative di PRGC e di Regolamento Edilizio."*

L'unico modo per rispettare l'ordinanza comunale era quello di procedere ad una delicata e costosa demolizione dei fabbricati, che sono compresi all'interno di una schiera di edifici simili: per questo motivo la società debitrice non ha eseguito l'intervento al quale ha iniziato a provvedere il curatore, sollecitato dal Comune, dopo la dichiarazione della liquidazione giudiziale.

7.2 Il progetto di demolizione

Il curatore ha affidato il progetto di *"demolizione con recupero delle tre unità abitative con mantenimento della capacità edificatoria"* al geom. Gimmi Da Ros di Sacile che, su incarico della società debitrice, aveva già incontrato a più riprese i tecnici del comune di Caneva ed aveva predisposto un progetto di massima che, adeguatamente completato, è stato presentato al Comune tramite comunicazione di inizio lavori asseverata del 15.07.2024 prot. n. 382267.

Il progetto prevede la demolizione integrale delle tre abitazioni, che sarà effettuata prossimamente da una impresa edile di San Fior, con il recupero delle loro superfici coperte (106,52 mq) e volumetrie (656,50 mc).

7.3 Identificazione catastale

Le tre abitazioni sono così censite al Catasto dei Fabbricati del comune di Caneva:

Foglio 14

- Mappale 161, Via Cansiglio n. 22, Piano T-1, Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita 82,63;
- Mappale 162, Via Cansiglio n. 24, Piano T-1-2, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 4, Rendita 88,83;
- Mappale 163, Via Cansiglio n. 20, Piano T-1-2, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita 88,83.

Si evidenzia che le planimetrie catastali degli edifici identificati dai Mappali 161 e 163 non sono presenti nella banca dati del Catasto dei Fabbricati, secondo quanto risulta dalla comunicazione pervenuta da parte dell’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.05.2024 nella quale è precisato che tali planimetrie non sono state mai presentate come si evince dagli accertamenti dell’Ufficio eseguiti in data 05.09.1972 e 17.07.1943.

7.4 Confini

Le abitazioni e l’area scoperta di pertinenza formano un corpo unico confinante con i Mappali 152, 164, 165, 166, 672 e 157, salvo altri e/o variati.

7.5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà delle tre abitazioni sopradescritte è intestata alla società debitrice ed è ad essa pervenuta mediante atto di compravendita del 10.04.2008 rep. n. 69211/25907 del notaio Severino Pirozzi di Pordenone, ivi trascritto in data 16.04.2008 ai nn. 6326/4341 e 6327/4342.

7.6 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 11.09.2024, risulta che la piena proprietà delle tre abitazioni sopradescritte ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) iscrizione nn. 12618/2268 del 10.08.2022: ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo del 01.08.2022 rep. n. 1995/2022 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- importo capitale 28.938,00 €, importo totale 70.000,00 €;

2) iscrizione nn. 2485/311 del 17.02.2023: ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da atto del 16.02.2023 rep. n. 4257/11323 dell'Agenzia delle Entrate/Riscossione con sede in Roma cod. fisc. 13756881002:

- a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- importo capitale 552.846,46 €, importo totale 1.105.692,92 €;

3) trascrizione nn. 5370/4137 del 17.04.2024: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 05.06.2023 rep. n. 84 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED] per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà.

7.7 Destinazione urbanistica

Il Piano regolatore generale comunale (PRGC) vigente nel comune di Caneva individua le tre unità immobiliari in zona omogenea "*A2 - di conservazione e riqua-*
lificazione di edifici e tessuti di interesse storico-ambientale" disciplinata dall'art. 18 delle Norme di Attuazione (NdA). In particolare:

- è ammessa la demolizione con ricostruzione all'interno della ristrutturazione edilizia, come previsto dalla vigente normativa in materia, per le due unità abitative identificate dai Mappali 161 e 162, che sono considerate "*Edifici di pre-*
gio ambientale" e che versano in uno stato di avanzato e pressoché irreversibile degrado, rispetto ai quali ragioni di ordine tecnico ed economico rendono molto improbabile il loro recupero;
- sono ammessi gli interventi che si riconducono a quelli già definiti per la ristrutturazione per l'unità abitativa identificata dal Mappale 163 considerata "*Edifici con parziali trasformazioni*".

Si evidenzia che il comma 7, lett. c, dell'art. 4 della Legge Regionale n. 19/2009 alla voce "*ristrutturazione edilizia*" consente "*gli interventi di demolizione e ricostruzione [...] attuati nelle zone omogenee "A" ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.*"

7.8 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni non classifica l'area né in zona di pericolosità idraulica né in zona di rischio idraulico.

7.9 Stima del più probabile valore di mercato

Ciò che rimarrà dopo la demolizione delle tre abitazioni, sarà un lotto di terreno di

limitata estensione, accessibile con difficoltà e situato in una frazione dove non sono presenti molti beni e servizi essenziali. Si ritiene pertanto che la sua volumetria o la sua superficie potrebbero servire quasi esclusivamente ai proprietari di uno dei due edifici confinanti, per ampliare la loro abitazione o, in alternativa, il loro cortile.

Tenuto conto del notevole aumento dei costi di costruzione, si reputa improbabile che un confinante o un soggetto terzo acquisti il lotto per edificare la volumetria ripristinabile (656,50 mc) che comporterebbe un investimento di 400.000,00 € circa, attualmente improponibile non soltanto per una località come Sarone ma anche per centri più importanti.

Si reputa pertanto più verosimile che l'area risultante dalla demolizione possa risultare appetibile per uno dei due confinanti, per ampliare il proprio cortile, per esempio ad un prezzo attorno a 50,00 €/mq, con il quale si stima il più probabile valore di mercato del terreno in argomento:

$$V_M = 252 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = 12.600,00 \text{ €}$$

7.10 Stima del valore di vendita forzata

In questo caso si deprezza l'importo sopra indicato del 25% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità, come segue:

$$V_{VF} = 12.600,00 \text{ €} \times (1 - 0,25) = 9.450,00 \text{ €}$$

cifra che si assume quale valore di vendita forzata dell'immobile di Via Cansiglio.

8 Appartamenti in comune di Cinto Caomaggiore

8.1 Ubicazione ed accessibilità

Si tratta di tre appartamenti posti al primo e secondo piano di un fabbricato condominiale denominato "Palazzo Roma", situato al civico 93 di Via Roma, in posi-

zione centrale, accanto alla chiesa parrocchiale di Cinto Caomaggiore, un paese di circa 3.100 abitanti dove sono presenti i beni ed i servizi essenziali, collocato all'estremità nord della provincia di Venezia, a confine con quella di Pordenone.

Il "Palazzo Roma" è disposto su tre livelli: il piano terra è interamente occupato dalla farmacia del paese, i due piani superiori contengono invece sei appartamenti, tre per piano, accessibili direttamente da Via Roma attraverso la scala condominiale, esterna al fabbricato.

8.2 Il "Palazzo Roma"

Il fabbricato attuale è stato ricavato con un intervento di *"restauro parziale tendente alla conservazione morfologica"* eseguito tra il 2007 ed il 2009 su un edificio storico, risalente al 1800 avanzato, formato dall'aggregazione di due case coloniche che contenevano l'alloggio per una sola famiglia, il granaio, vani per ricovero animali, depositi di attrezzi agricoli e la corte. L'intervento ha compreso anche l'inserimento di un nuovo volume in calcestruzzo armato, a pianta ovale ed inserti vetrati, contenente la scala condominiale, collegata al primo e secondo piano dell'edificio da un corridoio tamponato.

8.3 L'appartamento (A)

L'appartamento si trova al primo piano del "Palazzo Roma", con l'ingresso posto di fronte al corridoio che, dalla scala condominiale esterna, prosegue all'interno dell'edificio.

8.3.1 Identificazione catastale

L'appartamento è così censito al Catasto Fabbricati del comune di Cinto Caomaggiore: Foglio 10, Mappale 436, Sub. 3, Via Roma, Piano 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 63 mq, Rendita 330,53 €. I dati e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto, pertanto l'appartamento è

regolare sotto il profilo catastale.

8.3.2 Confini

L'appartamento confina con muro perimetrale e con i Mappali 436 Subb. 2, 1 e 4, salvo altri e/o variati.

8.3.3 Composizione dell'appartamento

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e bagno (privo di finestre).

8.3.4 Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento coincide con la sua superficie linda ed ammonta a 63 mq circa.

8.3.5 Caratteristiche costruttive

L'appartamento è allo stato "grezzo avanzato": le pareti in laterizio sono intonacate e tinteggiate, le pareti e contropareti in cartongesso sono rasate e tinteggiate, le pareti del bagno sono predisposte per la posa del rivestimento in ceramica, il massetto di ogni stanza è preparato per la posa dei pavimenti, il soffitto è in legno massiccio a vista (travi e tavolato), sono presenti il portoncino d'ingresso blindato, i serramenti in legno verniciato con vetrocamera, gli scuri in legno pitturato, i controtelai (casematte) delle porte interne, le tubazioni sottotraccia degli impianti, i cavi ed i frutti dell'impianto elettrico, l'impianto di raffrescamento con unità interna collocato sopra la porta del bagno, l'impianto di adduzione del metano, la caldaia dell'impianto termico collocata nella nicchia del vano scala.

Mancano: i pavimenti, i battiscopa, il rivestimento delle pareti del bagno, le porte interne, i termosifoni, le placche dell'impianto elettrico, i sanitari del bagno, i contatori di luce, acqua e gas e qualche ritocco a finire.

8.3.6 Disponibilità

L'appartamento è libero da persone e cose.

8.4 L'appartamento (B)

L'appartamento si trova al primo piano del "Palazzo Roma", con l'ingresso posto a destra del corridoio che, dalla scala condominiale esterna, prosegue all'interno dell'edificio.

8.4.1 Identificazione catastale

L'appartamento è così censito al Catasto Fabbricati del comune di Cinto Caomaggiore: Foglio 10, Mappale 436, Sub. 4, Via Roma, Piano 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 84 mq, Rendita 330,53 €. I dati e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto, pertanto l'appartamento è regolare sotto il profilo catastale.

8.4.2 Confini

L'appartamento confina con muro perimetrale su tre lati e con i Mappali 436 Subb. 3 e 1, salvo altri e/o variati.

8.4.3 Composizione dell'appartamento

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e bagno. Dal soggiorno è possibile accedere ad un balconcino (1 mq circa) prospiciente sulla piazza antistante la chiesa parrocchiale (Piazza San Biagio).

8.4.4 Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento coincide con la sua superficie lorda ed ammonta a 84 mq circa.

8.4.5 Caratteristiche costruttive

L'appartamento è allo stato "grezzo avanzato": le pareti in laterizio sono intonacate e tinteggiate, le pareti e contropareti in cartongesso rasate e tinteggiate, le pareti

del bagno sono predisposte per la posa del rivestimento in ceramica, il massetto è preparato per la posa dei pavimenti, il soffitto è in legno massiccio a vista (travi e tavolato), sono presenti il portoncino d'ingresso blindato, i serramenti in legno verniciato con vetrocamera, gli scuri in legno Pitturato, i controtelai (casematte) delle porte interne, le tubazioni sottotraccia degli impianti, i cavi ed i frutti dell'impianto elettrico, l'impianto di raffrescamento con unità interna collocato sopra la porta del bagno, l'impianto di adduzione del metano, la caldaietta dell'impianto termico collocata nella nicchia del vano scala, i contatori di luce, acqua e gas.

Mancano: i pavimenti, i battiscopa, il rivestimento delle pareti del bagno, le porte interne, i termosifoni, le placche dell'impianto elettrico, i sanitari del bagno, i contatori di luce, acqua e gas e qualche ritocco a finire.

8.4.6 Disponibilità

L'appartamento è libero da persone ma non da cose poiché in una stanza sono stati abbandonati un tubo in acciaio ed un cristallo satinato sagomato.

8.5 L'appartamento (C)

L'appartamento si trova al secondo piano, sottotetto, del "Palazzo Roma", con l'ingresso posto a destra del corridoio che, dalla scala condominiale esterna, prosegue all'interno dell'edificio.

8.5.1 Identificazione catastale

L'appartamento è così censito al Catasto Fabbricati del comune di Cinto Caomaggiore: Foglio 10, Mappale 436, Sub. 5, Via Roma, Piano 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 73 mq, Rendita 330,53 €. I dati e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto, pertanto l'appartamento è regolare sotto il profilo catastale.

8.5.2 Confini

L'appartamento confina con muro perimetrale su tre lati e con i Mappali 436 Subb. 1 e 6, salvo altri e/o variati.

8.5.3 Composizione dell'appartamento

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e bagno.

8.5.4 Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento coincide con la sua superficie lorda ed ammonta a 73 mq circa.

8.5.5 Caratteristiche costruttive

L'appartamento è allo stato "grezzo avanzato": le pareti in laterizio sono intonacate e tinteggiate, le pareti e contropareti in cartongesso rasate e tinteggiate, le pareti del bagno sono predisposte per la posa del rivestimento in ceramica, il massetto è preparato per la posa dei pavimenti, il soffitto, inclinato, è in legno massiccio a vista (travi e tavolato), sono presenti il portoncino d'ingresso blindato, i serramenti in legno verniciato con vetrocamera, gli scuri in legno pitturato, i controtelai (casematte) delle porte interne, le tubazioni sottotraccia degli impianti, i cavi ed i frutti dell'impianto elettrico, l'impianto di raffrescamento con unità interna collocato sopra la porta del bagno, l'impianto di adduzione del metano, la caldaietta dell'impianto termico collocata nella nicchia del vano scala, i contatori di luce, acqua e gas.

Mancano: i pavimenti, i battiscopa, il rivestimento delle pareti del bagno, le porte interne, i termosifoni, le placche dell'impianto elettrico, i sanitari del bagno, i contatori di luce, acqua e gas e qualche ritocco a finire.

8.5.6 Disponibilità

L'appartamento è libero da persone e cose

8.6 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà dei tre appartamenti sopradescritti è intestata alla società debitrice ed è ad essa pervenuta mediante atto di compravendita in data 27.12.2004 rep. n. 30510/5895 del notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento, trascritto a Venezia il 12.01.2005 ai nn. 1042/726, 1043/727 e 1044/728.

8.7 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 08.04.2024, risulta la piena proprietà dei tre appartamenti sopradescritti ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) iscrizione nn. 53094/12992 del 21.12.2007: ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 14.12.2007 rep. n. 68962/25704 del notaio Severino Pirozzi di Pordenone:

- a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- importo capitale 700.000,00 €, importo totale 1.260.000,00 €;
- durata 22 anni;

2) iscrizione nn. 31603/5490 del 10.08.2022: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01.08.2022 rep. n. 1995/2022 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - importo capitale 28.938,00 €, importo totale 70.000,00 €;
- 3) iscrizione nn. 5472/729 del 17.02.2023: ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da atto del 16.02.2023 rep. n. 4257/11323 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma cod. fisc. 13756881002:
- a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - importo capitale 552.846,46 €, importo totale 1.105.692,92 €;
- 4) trascrizione nn. 10843/8090 del 03.04.2024: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 05.06.2023 rep. n. 84 del Tribunale di Treviso:
- a favore: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

8.8 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente nel comune di Cinto Caomaggiore individua il "Palazzo Roma" in zona omogenea "*A - Centro Storico*" nella quale le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili sono disciplinati dagli artt. 14 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

8.9 Conformità edilizia

Il "Palazzo Roma" è stato restaurato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal comune di Cinto Caomaggiore:

- permesso di costruire n. 03/07 del 06.08.2007 per *"restauro parziale tendente alla conservazione morfologica - art. 8/B delle N.T.A. con ricavo di una unità commerciale a piano terreno e di n. 6 unità residenziali distribuite tra piano primo e sottotetto"*;
- permesso di costruire n. 30/08 del 12.11.2008 per *"restauro parziale tendente alla conservazione morfologica - art. 8/B delle N.T.A. - Variante n. 1 al P. di C. n. 03/07"*;
- permesso di costruire n. 13/10 del 13.11.2010 per *"restauro parziale tendente alla conservazione morfologica - art. 8/B delle N.T.A. con ricavo di una unità commerciale a piano terreno e di n. 6 unità residenziali distribuite tra piano primo e sottotetto - Opere di completamento P. di C. n. 03/07"*.

Lo stato dei luoghi corrisponde ai progetti approvati, pertanto quanto finora realizzato è regolare sotto il profilo edilizio. Si evidenzia però che il succitato permesso di costruire n. 13/10 del 13.11.2010 è scaduto da tempo e quindi gli aggiudicatari, per completare gli appartamenti, dovranno richiedere al comune di Cinto Caomaggiore un nuovo titolo edilizio (che risulterà oneroso per i lavori non eseguiti) e, a lavori conclusi, richiedere il certificato di agibilità per ogni appartamento.

8.10 Stima del più probabile valore di mercato

Si tratta di valutare tre appartamenti al "grezzo avanzato" rimasti invenduti per una quindicina d'anni, situati in ottima posizione ma privi di posto auto e di un vano accessorio indiretto (cantina o ripostiglio) dove depositare ciò che non si

porta in casa (per esempio una bicicletta, un motorino, scorte di generi alimentari, ecc.). Per stimare gli appartamenti si è svolta una indagine coinvolgendo soggetti che conoscono il mercato immobiliare del posto, si sono esaminati i prezzi di vendita di alloggi simili presentati nei siti internet specializzati e le quotazioni degli appartamenti in buono stato posizionati nella zona centrale del paese pubblicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e nella piattaforma BorsinoPro. Tenuto conto degli esisti delle ricerche effettuate ed in particolar modo delle succitate mancanze degli appartamenti (posto auto e cantina), si stima come segue il loro più probabile valore di mercato nello stato in cui si trovano:

• appartamento (A)	63 mq x 1.300,00 €/mc =	€ 81.900,00
• a detrarre lavori di finitura	63 mq x 300,00 €/mq =	<u>€ 18.900,00</u>
		<u>€ 63.000,00</u>
• appartamento (B)	84 mq x 1.300,00 €/mc =	€ 109.200,00
• a detrarre lavori di finitura	84 mq x 300,00 €/mq =	<u>€ 25.200,00</u>
		<u>€ 84.000,00</u>
• appartamento (C)	73 mq x 1.300,00 €/mc =	€ 94.900,00
• a detrarre lavori di finitura	73 mq x 300,00 €/mq =	<u>€ 21.900,00</u>
		<u>€ 73.000,00</u>

8.11 Stima del valore di vendita forzata

In questo caso si reputa di deprezzare gli importi sopra determinati del 25% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come di seguito indicato:

• appartamento (A)	81.900,00 € x (1 - 0,25) =	€ 61.425,00
• a detrarre lavori di finitura		€ <u>18.900,00</u>
		€ <u>42.525,00</u>
• appartamento (B)	109.200,00 € x (1 - 0,25) =	€ 81.900,00
• a detrarre lavori di finitura		€ <u>25.200,00</u>
		€ <u>56.700,00</u>
• appartamento (C)	94.900,00 € x (1 - 0,25) =	€ 71.175,00
• a detrarre lavori di finitura		€ <u>21.900,00</u>
		€ <u>49.275,00</u>

cifre che si assumono quali valori di vendita forzata dei tre alloggi di "Palazzo Roma", nelle condizioni in cui si trovano attualmente.

9 Box auto in comune di Gaiarine

9.1 Ubicazione ed accessibilità

Il box si trova all'interno dell'autorimessa interrata di uno dei due fabbricati costituenti il "Complesso Tiziano", situati ai civici 2 e 10 di Via Silvio Pellico, nel centro abitato della frazione di Francenigo. In particolare il box fa parte del fabbricato denominato "Corpo B" del "Compresso Tiziano", un edificio ultimato nel 2009, disposto su quattro livelli: uno interrato destinato ad autorimessa collettiva e gli altri tre occupati da otto appartamenti. Il box è accessibile attraverso la scala condominiale e la corsia di manovra e la rampa praticabile dal civico 10 di Via Silvio Pellico.

9.2 Identificazione catastale

Il box è così censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Gaiarine: Sezione A, Foglio 3, Mappale 1634, Sub. 23, Via S. Pellico, Piano S1, Categoria C/6, Classe

2, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita 39,77 €. I dati e la planimetria catastali sono conformi allo stato di fatto, pertanto il box è regolare sotto il profilo catastale.

9.3 Confini

Il box confina con muro contro terra su due lati e con i Mappali 1634 Subb. 1 e 22, salvo altri e/o variati.

9.4 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà del box è intestata alla società debitrice. Il terreno sul quale è stato costruito il "Complesso Tiziano" è ad essa pervenuto mediante atto di compravendita del 28.07.2005 rep. n. 65870/23521 del notaio Severino Pirozzi di Pordenone, ivi trascritto il 03.08.2005 ai nn. 35960/22218 e 35961/22219.

9.5 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 08.04.2024, risulta che il box, assieme ad altri beni, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione nn. 33068/5772 del 08.08.2022: ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo del 01.08.2022 rep. n. 1995/2022 del Tribunale di Treviso:
 - a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- importo capitale 28.938,00 €, importo totale 70.000,00 €;
- 2) iscrizione nn. 6201/798 del 17.02.2023: ipoteca conc. amministrati-

va/riscossione derivante da atto del 16.02.2023 rep. n. 4257/11323 dell'Agenzia delle Entrate/Riscossione con sede in Roma cod. fisc. 13756881002:

- a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- importo capitale 552.846,46 €, importo totale 1.105.692,92 €;

3) trascrizione nn. 11816/8448 del 03.04.2024: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 05.06.2023 rep. n. 84 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

9.6 Descrizione del box

Si tratta di un box aperto (privo di portone), a pianta rettangolare, dimensioni 2,80 m x 5,20 m, collocato a destra della rampa di accesso, avente pavimento in calcestruzzo levigato, pareti in calcestruzzo armato o in blocchi di calcestruzzo, tinteggiate, solaio di soffittatura tipo "predalle".

9.7 Stato conservativo

Lo stato di manutenzione e conservazione del box è buono, compatibile con l'uso al quale è destinato.

9.8 Disponibilità

Il box è libero da persone e cose.

9.9 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (PI) vigente nel comune di Gaiarine individua il "Com-

plesso Tiziano" in zona omogenea "*B - residenziale consolidata*" nella quale le destinazioni d'uso ammesse e gli indici edilizi sono contenuti nell'art. 15 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

9.10 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto delle Alpi Orientali non classifica il sito del "Complesso Tiziano" né in zona a rischio idraulico né in zona a pericolosità idraulica.

9.11 Conformità edilizia

Il "Complesso Tiziano" di cui fa parte il "Corpo B" è stato realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal comune di Gaiarine:

- permesso di costruire n. CE 67/2005 del 25.10.2005 per la "*costruzione di un complesso residenziale di n. 2 edifici e relative opere di urbanizzazione*";
- permesso di costruire n. CE 54/2006 del 16.06.2006 per "*variante n. 1 al permesso di costruire n. 67/2005*";
- permesso di costruire n. CE 85/2006 del 12.10.2006 per "*realizzazione recinzione*";
- permesso di costruire n. CE 1/2009 del 16.01.2009 per "*variante n. 2 al permesso di costruire n. 67/2005*";
- permesso di costruire n. CE 6/2009 del 27.01.2009 per "*variante n. 3 al permesso di costruire n. 67/2005*";
- permesso di costruire n. CE 19/2009 del 19.03.2009 per "proroga di anni uno per ultimazione dei lavori di cui al "*permesso di costruire n. 67/2005*";
- certificato di agibilità del 04.09.2012 prot. n. 5340 attestato per formazione del silenzio assenso a seguito di richiesta presentata agli atti in data 18.05.2009 prot. n. 4635 (riguarda il "Corpo B" del "Complesso Tiziano").

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti approvati, pertanto il box è regolare sotto il profilo edilizio. Si evidenzia che, benché nominato in numerosi documenti seguenti, il permesso di costruire iniziale n. 67/2005 rilasciato il 25.10.2005, non è presente nelle pratiche edilizie conservate nell'archivio dell'Ufficio tecnico comunale.

9.12 Stima del più probabile valore di mercato

Si tratta di un box rimasto invenduto per una quindicina d'anni, che può risultare utile soltanto ai proprietari degli appartamenti soprastanti (che però possiedono tutti un box) o a chi abita nelle immediate vicinanze del "Complesso Tiziano".

Tenuto conto di questa situazione particolarmente sfavorevole si ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del box come segue:

$$V_M = 17 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = 4.250,00 \text{ €}$$

9.13 Stima del valore di vendita forzata

In questo caso si deprezza l'importo sopra indicato del 25% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come indicato nel seguente prospetto:

$$V_{VF} = 4.250,00 \text{ €} \times (1 - 0,25) = 3.187,50 \text{ €}$$

cifre che, arrotondata a 3.200,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del box situato all'interno del "Complesso Tiziano" in località Francenigo.

10 Due cantine in comune di Gaiarine

10.1 Ubicazione ed accessibilità

Le due cantine si trovano all'interno dell'autorimessa interrata di uno dei due fabbricati costituenti il "Complesso Tiziano", situati ai civici 2 e 10 di Via Silvio Pellico, nel centro abitato della frazione di Francenigo. In particolare le cantine fan-

no parte del fabbricato denominato "Corpo A" del "Compresso Tiziano", un edificio ultimato nel 2009, disposto su quattro livelli: uno interrato destinato ad auto- rimessa collettiva e gli altri tre occupati da sette appartamenti. Le cantine sono accessibili attraverso la scala condominiale oppure tramite la corsia di manovra e la rampa praticabile dal civico 2 di Via Silvio Pellico.

10.2 Identificazione catastale

Le cantine sono così censite al Catasto dei Fabbricati del comune di Gaiarine:

Sezione A - Foglio 3

- Mappale 1631, Sub. 11, Via S. Pellico, Piano S1, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 7 mq, Superficie catastale 8 mq, Rendita 15,55 €;
- Mappale 1631, Sub. 12, Via S. Pellico, Piano S1, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 7 mq, Superficie catastale 8 mq, Rendita 15,55 €;

I dati e le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto, poiché lo spigolo esterno di entrambe le cantine è stato "scantonato" per agevolare da manovra di uscita dei box auto confinanti. Si ritiene che la pratica di aggiornamento catastale, per ognuna delle due unità immobiliari, possa avere un costo di 600.00 €, comprensivo di diritti catastali e spese tecniche.

10.3 Confini

La cantina identificata dal Mappale 1631 Sub. 11 confina con muro contro terra su due lati e con i Mappali 1631 Subb. 1 e 10, salvo altri e/o variati. La cantina identificata dal Mappale 1631 Sub. 12 confina con muro contro terra su due lati e con i Mappali 1631 Subb. 13 e 1, salvo altri e/o variati.

10.4 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà delle cantine è intestata alla società debitrice.

Il terreno sul quale è stato costruito il "Complesso Tiziano" è ad essa pervenuto mediante atto di compravendita del 28.07.2005 rep. n. 65870/23521 del notaio Severino Pirozzi di Pordenone, ivi trascritto il 03.08.2005 ai nn. 35960/22218 e 35961/22219.

10.5 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 08.04.2024, risulta che le cantine, assieme ad altri beni, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione nn. 33068/5772 del 08.08.2022: ipoteca giudiziale derivante decreto ingiuntivo del 01.08.2022 rep. n. 1995/2022 del Tribunale di Treviso:
 - a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - importo capitale 28.938,00 €, importo totale 70.000,00 €;
- 2) iscrizione nn. 6201/798 del 17.02.2023: ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da atto del 16.02.2023 rep. n. 4257/11323 dell'Agenzia delle Entrate/Riscossione con sede in Roma cod. fisc. 13756881002:
 - a favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - importo capitale 552.846,46 €, importo totale 1.105.692,92 €;
- 3) trascrizione nn. 11816/8448 del 03.04.2024: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 05.06.2023 rep. n. 84 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED]
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

10.6 Descrizione delle cantine

Si tratta di due vani con pianta inscrittibile in un rettangolare, collocati in fondo alla corsia di manovra dell'autorimessa, una a destra, l'altra a sinistra, aventi pavimento in calcestruzzo levigato, pareti in calcestruzzo armato o in blocchi di calcestruzzo, tinteggiate, solaio di soffittatura in calcestruzzo armato, porta d'ingresso tipo "tagliafuoco" ma sprovvista della targhetta di omologazione.

10.7 Stato conservativo

Lo stato di manutenzione e conservazione delle cantine è buono, compatibile con l'uso al quale sono destinate.

10.8 Disponibilità

Le due cantine sono libere da persone; quella identificata dal Sub. 12 è libera anche da cose, mentre nell'altra, identificata dal Sub. 11, sono presenti alcuni bidoni per la raccolta dei rifiuti e materiali provenienti da un ufficio.

10.9 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (PI) vigente nel comune di Gaiarine individua il "Complesso Tiziano" in zona omogenea "*B - residenziale consolidata*" nella quale le destinazioni d'uso ammesse e gli indici edilizi sono contenuti nell'art. 15 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

10.10 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto delle Alpi Orientali non classifica il sito del "Complesso Tiziano" né in zona a rischio idrau-

lico né in zona a pericolosità idraulica.

10.11 Conformità edilizia

Il "Complesso Tiziano" di cui fa parte il "Corpo A" è stato realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal comune di Gaiarine:

- permesso di costruire n. CE 67/2005 del 25.10.2005 per la *"costruzione di un complesso residenziale di n. 2 edifici e relative opere di urbanizzazione"*;
- permesso di costruire n. CE 54/2006 del 16.06.2006 per *"variante n. 1 al permesso di costruire n. 67/2005"*;
- permesso di costruire n. CE 85/2006 del 12.10.2006 per *"realizzazione recinzione"*;
- permesso di costruire n. CE 1/2009 del 16.01.2009 per *"variante n. 2 al permesso di costruire n. 67/2005"*;
- permesso di costruire n. CE 6/2009 del 27.01.2009 per *"variante n. 3 al permesso di costruire n. 67/2005"*;
- permesso di costruire n. CE 19/2009 del 19.03.2009 per "proroga di anni uno per ultimazione dei lavori di cui al *"permesso di costruire n. 67/2005"*;

Lo stato dei luoghi non è conforme ai progetti approvati, poiché lo spigolo esterno di entrambe le cantine è stato "scantonato" per agevolare da manovra di uscita dei box auto confinanti; inoltre è stato invertito il senso di apertura delle porte d'ingresso. Si ritiene che la modifica possa essere considerata una "tolleranza costruttiva" ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1-bis lett. d-bis) del D.P.R. n. 380/2001.

Si evidenzia che, benché nominato in numerosi documenti seguenti, il permesso di costruire iniziale n. 67/2005 rilasciato il 25.10.2005, non è presente nelle pratiche edilizie conservate nell'archivio dell'Ufficio tecnico comunale così come non è stato possibile reperire il certificato di agibilità del "Corpo A" del "Complesso

Tiziano”.

10.12 Stima del più probabile valore di mercato

Si tratta di due cantine rimaste invendute per una quindicina d'anni e che possono risultare utili soltanto ai proprietari degli appartamenti soprastanti che, comunque, ne possiedono tutti almeno una. Tenuto conto di questa situazione particolarmente sfavorevole si ritiene di stimare il più probabile valore di mercato delle cantine come segue:

• cantina in Via S. Pellico n. 2	8 mq x 150,00 €/mq =	€	1.200,00
• a detrarre aggiornamento catastale		€	<u>600,00</u>
		€	<u>600,00</u>
• cantina in Via S. Pellico n. 10	8 mq x 150,00 €/mq =	€	1.200,00
• a detrarre aggiornamento catastale		€	<u>600,00</u>
		€	<u>600,00</u>

10.13 Stima del valore di vendita forzata

In questo caso si reputa di deprezzare il valore di mercato del 25% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, mantenendo immutata la detrazione per la pratica di aggiornamento catastale. Operando in questo modo si ottengono i risultati esposti nel seguente prospetto:

• cantina in Via S. Pellico n. 2	€	300,00
• cantina in Via S. Pellico n. 10	€	<u>300,00</u>
	€	<u>600,00</u>

cifre che si assumono quali valori di vendita forzata delle due cantine situate all'interno del "Complesso Tiziano" in località Francenigo.

11 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto può quindi concludere, in seguito alle indagini eseguite e nei presupposti indicati, che il più probabile valore di mercato dei beni immobili sopradescritti, si aggira attorno a 344.659,00 €, così ripartito:

1) cinque cantine in Brugnera Via del Mas	€	8.550,00
2) terreno in Brugnera Via Bandi	€	97.000,00
3) terreni in Brugnera Via Levada	€	1.059,00
4) fabbricati da demolire in Caneva Via Cansiglio	€	12.600,00
5) appartamento (A) in Cinto Caomaggiore Via Roma	€	63.000,00
6) appartamento (B) in Cinto Caomaggiore Via Roma	€	84.000,00
7) appartamento (C) in Cinto Caomaggiore Via Roma	€	73.000,00
8) box auto in Gaiarine Via Silvio Pellico	€	4.250,00
9) due cantine in Gaiarine Via Silvio Pellico	€	<u>1.200,00</u>
	€	<u>344.659,00</u>

Tenuto conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità, si ritiene che i valori di vendita forzata possano ricavarsi da quelli di mercato sopraesposti svalutati come segue:

1) cinque cantine in Brugnera Via del Mas	€	6.412,50
2) terreno in Brugnera Via Bandi	€	73.000,00
3) terreni in Brugnera Via Levada	€	800,00
4) fabbricati da demolire in Caneva Via Cansiglio	€	9.450,00
5) appartamento (A) in Cinto Caomaggiore Via Roma	€	42.525,00
6) appartamento (B) in Cinto Caomaggiore Via Roma	€	56.700,00

7) appartamento (C) in Cinto Caomaggiore Via Roma	€	49.275,00
8) box auto in Gaiarine Via Silvio Pellico	€	3.200,00
9) due cantine in Gaiarine Via Silvio Pellico	€	<u>600,00</u>
	€	<u>241.962,50</u>

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

Motta di Livenza, li 25.09.2024

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



ELENCO ALLEGATI

1 Cantine in comune di Brugnera Via del Mas

- 1.1 Ortofoto
- 1.2 Estratto di mappa
- 1.3 Visura catastale
- 1.4 Elaborato planimetrico
- 1.5 Planimetrie catastali
- 1.6 Titolo di provenienza
- 1.7 Titoli abilitativi edilizi
- 1.8 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale Comunale
- 1.9 Estratto delle Norme di Attuazione
- 1.10 Documentazione fotografica

2 Terreno in comune di Brugnera Via Bandi

- 2.1 Ortofoto
- 2.2 Estratto di mappa
- 2.3 Visura catastale
- 2.4 Titolo di provenienza
- 2.5 Certificato di destinazione urbanistica
- 2.6 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale Comunale
- 2.7 Estratto delle Norme di Attuazione
- 2.8 Documentazione fotografica

3 Parcheggio in comune di Brugnera Via Levada

- 3.1 Ortofoto

- 3.2 Estratto di mappa
- 3.3 Visura catastale
- 3.4 Titolo di provenienza
- 3.5 Titoli abilitativi edilizi
- 3.6 Certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato 2.5)
- 3.7 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale Comunale
- 3.8 Estratto delle Norme di Attuazione
- 3.9 Documentazione fotografica

4 Terreni in comune di Brugnera Via Levada

- 4.1 Ortofoto
- 4.2 Estratto di mappa
- 4.3 Visure catastali
- 4.4 Titolo di provenienza (vedi allegato 3.4)
- 4.5 Certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato 2.5)
- 4.6 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale Comunale (vedi allegato 3.7)
- 4.7 Estratto delle Norme di Attuazione (vedi allegato 3.8)
- 4.8 Documentazione fotografica

5 Terreni in comune di Brugnera Via Antonio Carpené

- 5.1 Ortofoto
- 5.2 Estratto di mappa
- 5.3 Visure catastali
- 5.4 Titoli di provenienza
- 5.5 Certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato 2.5)
- 5.6 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale Comunale

5.7 Estratto delle Norme di Attuazione

5.8 Documentazione fotografica

6 Fabbricati da demolire in comune di Caneva Via Cansiglio

6.1 Ortofoto

6.2 Estratto di mappa

6.3 Visure catastali

6.4 Planimetria catastale

6.5 Titolo di provenienza

6.6 Il progetto di demolizione e recupero della volumetria

6.7 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale Comunale

6.8 Prescrizioni per gli interventi sull'edificato in zona A

6.9 Estratto delle Norme di Attuazione

6.10 Documentazione fotografica

7 Appartamenti in comune di Cinto Caomaggiore Via Roma

7.1 Ortofoto

7.2 Estratto di mappa

7.3 Visure catastali

7.4 Elaborato planimetrico

7.5 Planimetrie catastali

7.6 Titolo di provenienza

7.7 Titoli abilitativi edilizi

7.8 Zonizzazione del Piano degli Interventi

7.9 Estratto delle Norme Tecniche Operative

7.10 Documentazione fotografica

8 Box auto in comune di Gaiarine

- 8.1 Ortofoto
- 8.2 Estratto di mappa
- 8.3 Visura catastale
- 8.4 Elaborato planimetrico
- 8.5 Planimetria catastale
- 8.6 Titolo di provenienza
- 8.7 Titoli abilitativi edilizi
- 8.8 Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 8.9 Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 8.10 Documentazione fotografica

9 Cantine in comune di Gaiarine

- 9.1 Ortofoto
- 9.2 Estratto di mappa
- 9.3 Visure catastali
- 9.4 Elaborato planimetrico
- 9.5 Planimetrie catastali
- 9.6 Titolo di provenienza (vedi allegato 8.6)
- 9.7 Titoli abilitativi edilizi
- 9.8 Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 9.9 Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 9.10 Documentazione fotografica