

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

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



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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Piero Bortolin", written over the right side of the professional seal.

## INDICE

1	Premessa .....	8
2	Le c	
	2.1	
	2.2	
	2.3	
	2.4	
	2.5	
	2.6	
	2.7	
	2.8	
	2.9	
	2.10	
	2.11	
	2.12	
	2.13	
	2.14	
3	Il terreno in Brugnera in località Maron di Sopra.....	14
	3.1 Ubicazione ed accessibilità .....	14
	3.2 Identificazione catastale.....	14
	3.3 Confini .....	14
	3.4 Proprietà e provenienza .....	14
	3.5 Formalità pregiudizievoli.....	14
	3.6 Servitù.....	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		
4.1		
4.2		
4.3		
4.4		
4.5		
4.6		
4.7		
4.8		
4.9		
4.10		
4.11		
5		
5.1		
5.2		
5.3		
5.4		
5.5		
5.6		

5.7	
5.8	
5.9	
5.10	
6	Ter
6.1	
6.2	
6.3	
6.4	
6.5	
6.6	
6.7	
6.8	
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	

8.1

8.2

8.3

8.

8.

8.

8.

8.

8.

8.4

8.

8.

8.

8.

8.

8.

8.5

8.

8.

8.

8.

8.

8.

8.6

8.7

8.8

8.9

### **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]  
[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]  
[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]  
[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 cadauno 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 inedito 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.

## **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 Consiglio 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 volumetriche (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 riqualificazione 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 pregio 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.