

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 137/2017



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CLARICE DI TULLIO
CURATORE: DOTT. LODOVICO TOMMASEO PONZETTA

AGGIORNAMENTO CATASTALE DELLA
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI DEL 17.07.2018

Motta di Livenza, li 18.03.2022

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name ing. Piero Bortolin.

INDICE

1	Premessa	3
2	L'immobile di Oderzo	3
2.1	<i>Ubicazione</i>	3
2.2	<i>Descrizione</i>	3
2.3	<i>Caratteristiche costruttive</i>	4
2.4	<i>Il progetto</i>	4
2.5	<i>Impianti</i>	5
2.6	<i>Identificazione catastale</i>	5
2.7	<i>Confini</i>	5
2.8	<i>Proprietà e provenienza</i>	5
2.9	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	6
2.10	<i>Vincoli</i>	7
2.11	<i>Destinazione urbanistica</i>	7
2.12	<i>Regolarità urbanistica</i>	8
2.13	<i>Stima</i>	8
3	Conclusioni	9
	Allegati.....	9

RELAZIONE

1 Premessa

In data 06.11.2017 il curatore del fallimento in epigrafe ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin di Motta di Livenza, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare i beni appresi all'attivo della procedura e precisamente un immobile sito in Oderzo ed un terreno agricolo sito in comune di Ponte di Piave, che è poi stato venduto con atto del 01.02.2021 rep. n. 2057/1724 del notaio Nada Battistella di Ponte di Piave, trascritto in data 24.02.2021 ai nn. 6946/4645.

Dopo il deposito della perizia di stima datata 17.07.2018, il curatore, in seguito alla sentenza del Tribunale di Treviso n. 1075/2020 del 21.07.2020 ed all'aggiornamento catastale dell'immobile di Oderzo, in atti dal 02.10.2020, ha richiesto al sottoscritto di adeguare la summenzionata perizia di stima alle variazioni catastali intervenute.

2 L'immobile di Oderzo

2.1 Ubicazione

Il bene si trova nel centro storico della città, all'interno di un fabbricato costruito nel secolo scorso, collocato a ridosso del complesso monumentale ed archeologico delle vecchie prigioni, prospiciente da un lato Piazza Grande e dall'altro il fiume Monticano. L'immobile è quindi situato in ottima posizione, in un contesto ambientale pregevole, al quale fa però da contraltare la mancanza di un posto auto esclusivo, sia coperto sia scoperto; nelle immediate vicinanze è infatti presente soltanto un parcheggio a pagamento adiacente Via Riva Monticano.

2.2 Descrizione

L'immobile si trova al primo piano del fabbricato summenzionato, risalente al se-

colo scorso, ristrutturato all'inizio degli anni Novanta e disposto su quattro livelli dove sono presenti tre negozi al piano terra, due appartamenti ed il bene in argomento al primo piano, due appartamenti al secondo piano, uno dei quali continua al terzo ed ultimo piano. Le unità immobiliari dal primo al secondo piano sono servite da una scala ed un ascensore comune, accessibili dall'ingresso comune del piano terra raggiungibile attraverso una calle che si diparte da Piazza Grande; la scala e l'ascensore sono comuni anche ad altre unità del fabbricato adiacente nonché alle cantine collocate al piano interrato di quest'ultimo edificio.

2.3 Caratteristiche costruttive

Come si è potuto notare ci si è riferiti al bene del fallimento chiamandolo, in maniera generica, immobile o unità immobiliare, poiché, nello stato in cui si trova, non è possibile definirlo in maniera più precisa: si tratta infatti di un volume edilizio, disposto su due livelli sfalsati di una quarantina di centimetri, privo di qualsiasi finiture ed impianti, eccezion fatta per i davanzali in marmo, gli scuri in legno verniciati delle finestre e due portoncini d'ingresso blindati; tutto il resto è stato demolito o rimosso (pareti divisorie, pavimenti, sottofondi, gran parte degli intonaci e tutti gli impianti) e non sono più state eseguite altre opere, esclusa la realizzazione di alcune spalle in muratura, l'inserimento di un paio di travi e la sostituzione di una porzione dei solai.

2.4 Il progetto

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di due appartamenti, uno più grande (S=93 mq circa) denominato "A" e composto da soggiorno, cucinino, disimpegno due camere e due bagni ed uno più piccolo (S=54 mq circa) formato da soggiorno, disimpegno, camera e bagno; i lavori, iniziati nel 2003, sono stati sospesi dopo l'esecuzione delle opere di rimozione e demolizione, e da allora l'immobile è rimasto nello stato in cui si trova attualmente così come sono rimasti

al loro posto i due portoncini blindati che dovevano consentire l'accesso ai due appartamenti dal pianerottolo del vano scale. L'unità immobiliare dispone altresì di una cantina (S=5 mq circa) posizionata al piano interrato del fabbricato adiacente, accessibile mediante la scala e l'ascensore condominiale.

2.5 Impianti

L'immobile è privo di impianti; sono presenti le tubazioni in materiale plastico delle fognature e degli sfiati, posizionate all'esterno o all'interno delle murature; è inoltre presente un punto di consegna dell'acquedotto e del metano, ma non i relativi contatori.

2.6 Identificazione catastale

L'immobile sopra descritto è così riportato al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Oderzo

Sezione D - Foglio 11


- Mappale 163, Sub. 42, Piazza Grande, S.N.C., Piano 1, Categoria F/4;
- Mappale 517, Sub. 25, Piazza Grande, Piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 5 mq, Superficie catastale 5 mq, Rendita € 19,37;

I dati e la planimetria catastale della cantina corrispondono allo stato di fatto, pertanto l'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico.

2.7 Confini

L'immobile al primo piano confina con muro perimetrale su tre lati, con il Mappale 517 Sub. 9 e con i Mappali 163 Subb. 22, 27, 38 e 39, salvo altri e/o variati; la cantina al piano interrato confina con i Mappali 517 Subb. 17, 26, 19 e 9, salvo altri e/o variati.

2.8 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che 

_____ sopra descritti, che è ad essa pervenuta mediante i seguenti titoli:

- atto di compravendita del 26.09.1990 rep. n. 27930 del dott. Giovanni Battista Dall'Armi, notaio in Treviso, trascritto in data 10.10.1990 ai nn. 25520/18758;
- atto di permuta del 23.04.1996 rep. n. 22987 del dott. Helio Pierotti notaio in Oderzo, trascritto in data 30.04.1996 ai nn. 10744/8478;
- atto di compravendita del 24.05.1996 rep. n. 23071 del dott. Helio Pierotti notaio in Oderzo, trascritto in data 07.06.1996 ai nn. 15093/11251 e in data 20.07.1996 ai nn. 19625/14238.

2.9 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, alla data del 14.03.2022 il bene sopra descritto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 02.07.2015 ai nn. 18150/3066 e in data 07.10.2015 ai nn. 28472/4837, per la somma totale di € 228.857,26 di cui capitale € 175.846,22, derivante da decreto ingiuntivo del 30.03.2015 rep. n. 6497 del Tribunale di Treviso, a favore _____

- ipoteca giudiziale iscritta in data 16.10.2015 ai nn. 29774/5029, per la somma totale di € 8.000,00 di cui capitale € 2.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del 28.04.2014 rep. n. 3488 del Tribunale di Treviso, a favore _____

- ipoteca giudiziale iscritta in data 08.03.2016 ai nn. 7028/1150, per la somma totale di € 25.000,00 di cui capitale € 14.560,81, derivante da sentenza di condanna del 26.01.2016 rep. n. 214 del Tribunale di Treviso, a _____

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso in data 16.10.2017 rep. n. 140, trascritta in data 13.07.2018 ai nn. 24946/17651 a favore della massa dei creditori [REDACTED]

2.10 Vincoli

L'immobile è soggetto a vincolo artistico e storico, come da decreti del Ministero della Pubblica Istruzione in data 26.02.1952, trascritti a Treviso in data 17.03.1952 ai nn. 3167/3046 e 3168/3047 e in data 27.03.1952 ai nn. 3547/3409. Pertanto l'efficacia del trasferimento rimarrà sospensivamente condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

2.11 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi vigente nel comune di Oderzo individua il fabbricato al cui interno si trova l'immobile in zona "A - Centro storico del Capoluogo" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 22, 23, 24 e 27 delle Norme Tecniche Operative. Al fabbricato è assegnato grado di protezione "3a" corrispondente alla "ristrutturazione con vincolo parziale" definita dall'art. 27 delle Norme Tecniche Operative.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate nell'art. 23 delle Norme Tecniche Operative e comprendono, tra le altre, la residenza, le attività artigianali di produzione e di servizio alla residenza, le attività ambulatoriali e le sedi di uffici pubblici e privati. Il grado di protezione "3a" consente l'aggregazione o la suddivisione delle unità immobiliari, nel rispetto della struttura tipologica di base, demolendo, spostando e ricostruendo le tramezzature interne. L'immobile è inoltre assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (art. 68 delle Norme Tecniche Operative) ed a vincolo di tutela archeologica (art. 81 delle Norme Tecniche Operative).

2.12 Regolarità urbanistica

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato costruito anteriormente al 01.09.1967. Successivamente è stato restaurato e ristrutturato mediante i seguenti titoli rilasciati dal comune di Oderzo:

- concessione edilizia n. 277 del 20.07.1993 per *“restauro e ricostruzione fabbricato ad uso residenziale-commerciale-direttivo - primo stralcio in attuazione del Piano di Recupero n. 3 di iniziativa pubblica”*;
- concessione edilizia n. 477 del 25.10.1994 per *“variante in corso d'opera”*;
- concessione edilizia n. 377 del 05.12.2002 per *“ristrutturazione di fabbricato ad uso abitativo e commerciale in Piazza Grande”*.

I lavori sono iniziati il 13.01.2003 ma, per quanto riguarda l'immobile del fallimento, si sono interrotti dopo l'esecuzione delle opere di rimozione e demolizione, lasciandolo nello stato in cui si trova attualmente. Si ritiene che quanto finora è stato realizzato non sia in contrasto con il progetto approvato e pertanto che l'immobile sia regolare sotto il profilo urbanistico.

2.13 Stima

Tenuto conto delle condizioni in cui si trova l'immobile si ritiene di determinare il suo più probabile valore di mercato mediante il criterio di stima a valore di trasformazione, ossia per differenza tra il più probabile valore di mercato del bene a trasformazione avvenuta ed il costo ordinario della sua trasformazione.

Tecnici ed agenzie che operano sul mercato immobiliare di Oderzo, sentiti in proposito, hanno riferito che le quotazioni degli appartamenti collocati nel centro della città, ed in particolare quelli con affaccio su Piazza Grande, hanno mantenuto quotazioni elevate, attorno a 3.000,00 €/mq; i costi, diretti ed indiretti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere per completare l'immobile e renderlo agibile, sono quantificabili in € 150.000,00.

Pertanto si stima il più probabile valore di mercato del bene come segue:

• immobile al grezzo	147 mq x 3.000,00 €/mq =	€ 441.000,00
• cantina	5 mq x 1.000,00 €/mq =	<u>€ 5.000,00</u>
	sommano	€ 446.000,00
• a detrarre costi di trasformazione		<u>€ 150.000,00</u>
	restano	<u><u>€ 296.000,00</u></u>

Il valore di mercato [REDACTED] risulta pertanto:

$$V = \text{€ } 296.000,00 \times 1/2 = \text{€ } 148.000,00$$

Si ritiene di applicare a tale importo una riduzione in via forfetaria del 20% dovuta alle peculiarità delle vendite in sede fallimentare ed all'assenza di garanzia per vizi, come sotto indicato:

$$V = \text{€ } 148.000,00 \times (1 - 0,20) = \text{€ } 118.400,00$$

cifra che, arrotondata a € 119.000,00, si assume quale valore di vendita forzata dell'immobile.

3 Conclusioni

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

Motta di Livenza, li 18.03.2022

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A L L E G A T I

- 1 Ortofoto
- 2 Estratto di mappa
- 3 Visura catastale
- 4 Elaborato planimetrico (Mappale 163)
- 5 Elaborato planimetrico (Mappale 517)
- 6 Planimetria catastale
- 7 Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 8 Norme Tecniche Operative
- 9 Pianta del progetto approvato nel 2002
- 10 Pianta dello stato di fatto
- 11 Documentazione fotografica