

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 119/2015



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CLARICE DI TULLIO

CURATORE: DOTT.SSA CRISTINA DALL'ANTONIA

**PERIZIA DI STIMA
DI BENI MOBILI E IMMOBILI**

Motta di Livenza, li 24.04.2024

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



INDICE

1	Premessa	6
2	Formazione dei lotti	6
3	Lotto 1	6
4	Lotto 2	7
4.1	Ubicazione ed accessibilità	7
4.2	Identificazione catastale	7
4.3	Conformità catastale	8
4.4	Confini	8
4.5	Servitù	8
4.6	Proprietà e provenienza	8
4.7	Formalità pregiudizievoli	9
4.8	L'abitazione	10
4.8.1	Caratteristiche costruttive	11
4.8.2	Gli annessi rustici	11
4.8.3	Impianti	12
4.9	Stato conservativo	12
4.10	L'area scoperta	12
4.11	Consistenza	13
4.12	Disponibilità	13
4.13	Destinazione urbanistica	13
4.14	Classificazione del PGRA	13
4.15	Conformità edilizia	13
4.16	Abusi edilizi	14

ASTA
LOTTO 2

4.17	Stima del più probabile valore di mercato	14
4.18	Stima del valore di vendita forzata	15
5	Lotto 3 ASTA LOTTO 3	15

5.1	Ubicazione ed accessibilità	15
5.2	Identificazione catastale	16
5.3	Conformità catastale	16
5.4	Confini	16
5.5	Servitù.....	16
5.6	Proprietà e provenienza	17
5.7	Formalità pregiudizievoli	17
5.8	Il deposito attrezzi.....	18
5.9	Stato conservativo.....	18
5.10	L'area scoperta	18
5.11	Disponibilità	19
5.12	Destinazione urbanistica	19
5.13	Classificazione del PGRA.....	19
5.14	Conformità edilizia	19
5.15	Abusi edilizi	19
5.16	Stima del più probabile valore di mercato	20
5.17	Stima del valore di vendita forzata	21

6	Lotto 4 ASTA LOTTO 4	21
6.1	Ubicazione ed accessibilità	21
6.2	Identificazione catastale	22
6.3	Conformità catastale	22
6.4	Confini	22
6.5	Proprietà e provenienza	22

6.6	Formalità pregiudizievoli	23
6.7	La casa.....	23
6.7.1	Caratteristiche costruttive.....	24
6.7.2	Gli annessi rustici	24
6.7.3	Impianti	25
6.7.4	L'area scoperta.....	25
6.8	Consistenza.....	25
6.9	Stato conservativo.....	26
6.10	Disponibilità	26
6.11	Destinazione urbanistica	26
6.12	Classificazione del PGRA.....	26
6.13	Conformità edilizia	27
6.14	Abusi edilizi	27
6.15	Stima del più probabile valore di mercato	27
6.16	Stima del valore di vendita forzata.....	28

7	Lotto 5.....	ASSA LONO 1	28
7.1	Ubicazione ed accessibilità		28
7.2	Identificazione catastale		28
7.3	Confini		29
7.4	Proprietà e provenienza		29
7.5	Formalità pregiudizievoli		29
7.6	Disponibilità		30
7.7	Destinazione urbanistica		30
7.7.1	Il Progetto Norma "PN 11"		30
7.7.2	Il Progetto Norma "PN 12"		31
7.7.3	Vincoli		31
7.8	Classificazione del PGRA.....		31

7.9	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	31
7.10	<i>Stima del valore di vendita forzata.....</i>	32
8	Conclusioni	33
	Allegati.....	34

RELAZIONE

1 Premessa

La dott.ssa Cristina Dall'Antonia in qualità di 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 presso il Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare il valore di vendita forzata del compendio mobiliare ed immobiliare appreso all'attivo della procedura (escluso un terreno agricolo sito in comune di Mansuè, che ha formato oggetto di una perizia già depositata). Compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni si espongono le conclusioni cui si è giunti al termine dell'attività peritale.

2 Formazione dei lotti

Si ritiene conveniente suddividere il compendio immobiliare dei debitori nei seguenti quattro lotti:

- Lotto 1: arredi;
- Lotto 2: quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un'abitazione con pertinenze sita in comune di Mansuè;
- Lotto 3: quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà di un deposito attrezzi agricoli sito in comune di Mansuè;
- Lotto 4: quota di 1/4 del diritto di piena proprietà di una abitazione con pertinenze sita nel comune di Fontanelle.;
- Lotto 5: quota di 1/4 del diritto di piena proprietà di un'area edificabile sita nel comune di Fontanelle.

3 Lotto 1

Il Lotto 1 comprende i seguenti arredi rinvenuti presso l'abitazione dei falliti, sita

in Mansuè Via Castella n. 18:

- un mobile in legno con ante, vetrine e scomparti a giorno;
- un tavolino in legno;
- un divano a quattro posti rivestito in tessuto.

Il valore degli arredi è stimabile in 100,00 €.

4 Lotto 2

Il Lotto 2 comprende la piena proprietà di porzione di una casa colonica ristrutturata ed adibita ad abitazione, con annessi rustici ed area scoperta di pertinenza, sita in comune di Mansuè.

4.1 Ubicazione ed accessibilità

L'abitazione si trova al civico 18 di Via Castella, all'estremità della strada che diramandosi dalla "SP50" (Via Portobuffolè nella toponomastica comunale) raggiunge gli edifici posti al limite dell'ampia area golenale del fiume Livenza denominata "Prà dei Gai". L'immobile è quindi collocato in zona agricola, periferica, ad un chilometro e mezzo di distanza dal centro di Mansuè dove sono presenti i beni ed i servizi di prima necessità.

4.2 Identificazione catastale

L'abitazione, gli annessi rustici ed una parte del terreno di pertinenza sono così censiti al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Mansuè

Sezione B - Foglio 3

- Mappale 1843, Sub. 2, Via Castella, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 182 mq, Rendita 301,61 €;
- Mappale 1843, Sub. 3, Via Castella, Piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 206 mq, Superficie catastale totale 231 mq, Rendita 58,51 €;

- Mappale 1843, Sub. 1, Via Castella, Piano T, B.C.N.C. ai Subb. 2 e 3, Area scoperta di 977 mq.

La parte rimanente del terreno di pertinenza è così censita al Catasto Terreni:

Comune di Mansuè - Foglio 11

- Mappale 1150, Seminativo arborato, Classe 5, Ha. 0.09.20, Deduz. A2, Reddito Dominicale 3,55 €, Reddito Agrario 2,14 €.
- Mappale 1154, Seminativo arborato, Classe 5, Ha. 0.01.80, Deduz. A2, Reddito Dominicale 0,69 €, Reddito Agrario 0,42 €.

4.3 Conformità catastale

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

4.4 Confini

I beni sopradescritti formano un corpo unico confinante con Via Gai e con i Mappali , 273, 1153, 1856, 1855, 1861, 1862 e 1863, salvo altri e/o variati.

4.5 Servitù

Pur non avendo trovato alcuna servitù di passaggio trascritta, si evidenzia che l'abitazione insiste su un fondo intercluso, essendo raggiungibile passando attraverso l'area scoperta della residenza confinante, eretta sul Mappale 1856 del Foglio 11. La situazione si è creata all'inizio degli anni Novanta, quando la casa colonica originaria è stata suddivisa in due abitazioni adiacenti.

4.6 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che ad ognuno dei due falliti è intestata la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del bene sopradescritto che è ad essi pervenuta mediante atto di

compravendita del 23.10.1993, rep. n. 54863 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Treviso il 12.11.1993 ai nn. 27725/20586 e ricongiungimento di usufrutto in morte [REDACTED]

4.7 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 09.02.2024, risulta che i beni del Lotto 2, assieme ad altri, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) iscrizione nn. 19164/4257 del 28.05.2010: ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 13.05.2010 rep. n. 88492/26351 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] di Valdobbiadene (TV);

- a favore: [REDACTED]
con sede in [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
- importo capitale 140.000,00 €, importo totale 210.000,00 €;
- durata 10 anni.

2) iscrizione nn. 14275/2955 del 22.04.2011: ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 07.04.2011 rep. n. 89592/27041 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] di Valdobbiadene (TV);

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

- contro: [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
 - [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
 - importo capitale 40.000,00 €, importo totale € 72.000,00 €;
 - durata 5 anni.
- 3) trascrizione nn. 27332/18556 del 09.08.2016: sentenza dichiarativa di fallimento del 06.07.2015 rep. n. 119 del Tribunale di Treviso;
- a favore: Massa dei Creditori del fallimento di [REDACTED] nonché dei soci illim. respons. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

4.8 L'abitazione

L'abitazione fa parte di una casa colonica costruita prima del 1967. La porzione immobiliare di proprietà dei falliti è stata successivamente ampliata e ristrutturata all'inizio degli anni Novanta per ricavare un alloggio disposto su due livelli:

- piano terra (S=132 mq circa, Hm=2,55 m) composto da: ingresso con vano scala, cucina, soggiorno, disimpegno, lavanderia con centrale termica, bagno e magazzino;
- primo piano (S=82 mq circa, H=2,70 m) composto da disimpegno, tre camere e bagno.

4.8.1 Caratteristiche costruttive

L'abitazione ha struttura portante in muratura di laterizio, solai di calpestio e di soffittatura in laterocemento, pareti divisorie in laterizio, tetto a due falde con manto di copertura in tegole, lattonerie in lamiera preverniciata, facciate, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (il soggiorno e la cucina sono controsoffittati con travi in legno e tavolato), pavimenti del piano terra in ceramica, del piano primo in legno, pavimenti e rivestimenti parziali dei bagni in ceramica, davanzali in granito, serramenti in legno con vetrocamera, scuri in legno, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno, rivestimento della scala interna in legno. Sopra le finestre della facciata principale, rivolta a sud, è presente una pensilina ($S=17 \text{ mq}$) con struttura in legno, manto di copertura in tegole ardesiate e lattonerie in lamiera preverniciata.

4.8.2 Gli annessi rustici

Si tratta di tre vani contigui e di un manufatto isolato, aventi superficie complessiva estesa 230 mq circa. I primi tre annessi sono addossati alla parete est dell'abitazione ed hanno le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- il primo ($S=78 \text{ mq}$ circa, $H_m=5,12 \text{ m}$) è stato ricavato nella porzione rustica della preesistente casa colonica: ha pianta rettangolare, pareti perimetrali in mattoni e blocchi di laterizio, tetto a due falde con struttura in legno (travi principali ed arcarecci), manto di copertura in tegole di cemento;
- il secondo ($S=81 \text{ mq}$ circa, $H_m=4,37 \text{ m}$) ha pianta quadrangolare, pareti perimetrali blocchi di laterizio, tetto ad una falda con struttura in acciaio (travi armate ed arcarecci), controsoffitto in lastre piane di cemento-amianto ricoperto da pannelli in lamiera sandwich;
- il terzo ($S=43 \text{ mq}$ circa, $H_m=3,45 \text{ m}$) ha anch'esso pianta quadrangolare, pareti

perimetrali in blocchi di laterizio, tetto ad una falda con manto di copertura. Il manufatto isolato ($S=28$ mq circa, $H_m=1,70$ m) è una baracca di pessima fattura, costruita con materiali di risulta (blocchi in calcestruzzo, lamiere grecate, travi in legno), collocata nell'angolo nord-est del lotto e suddivisa in tre vani adibiti a porcile, pollaio e legnaia.

4.8.3 Impianti

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto telefonico, impianto televisivo digitale terrestre, impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a basamento alimentata con bombole portatili di gas butano (nel soggiorno è presente una stufa a pellet che riscalda i locali abitabili del piano terra), impianto di climatizzazione a split (è presente un solo diffusore nel corridoio del primo piano), impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale e impianto fognario costituito da vasche in calcestruzzo interrate, non identificabili.

4.9 Stato conservativo

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è discreto, quello degli annessi rustici è scadente.

4.10 L'area scoperta

I fabbricati sopra descritti insistono su un lotto avente forma trapezoidale, esteso 2.456 mq circa; la superficie coperta, esclusa quella dell'annesso isolato che dovrà essere demolito, ammonta a 334 mq circa, pertanto l'area scoperta misura 2.122 mq circa. Una parte del terreno, tutt'attorno all'abitazione è inghiaiaata, il resto è sistemato a giardino, dove sono presenti alcuni alberi di alto fusto. I confini nord ed ovest non sono delimitati da nessuna recinzione, quelli sud ed est da una siepe.

4.11 Consistenza

La superficie commerciale della casa computata sommando alla superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti dell'abitazione quelle degli annessi rustici, moltiplicate per 0,15 e del terreno di pertinenza per 0,02 ammonta a 286 mq circa.

4.12 Disponibilità

I beni del Lotto 2 sono occupati dai falliti.

4.13 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (PI) vigente nel comune di Mansuè individua il fondo sul quale insiste il fabbricato in sottozona agricola di transizione "Ep" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 52 e 53 delle Norme Tecniche Operative (NTO). Il fondo concorre inoltre alla formazione della Rete Ecologica Territoriale in qualità di "Area di connessione naturalistica (buffers zone)" ai sensi degli artt. 32 e 35 delle NTO.

4.14 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto delle Alpi Orientali classifica il sito del Lotto 2 in zona a rischio moderato (R1) ed a pericolosità moderata (P1).

4.15 Conformità edilizia

Le opere di costruzione della casa colonica di cui l'immobile dei falliti fa parte sono iniziate anteriormente al 01.09.1967. Per la realizzazione dell'abitazione dei falliti il comune di Mansuè ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 1974/1776 del 30.08.1989 per *"ristrutturazione fabbricato rurale con ampliamento del volume residenziale e ricavo di una nuova abitazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 05.03.1985 n. 24"*;

- concessione edilizia prot. n. 1974/1776 del 15.01.1991 per *"variante per modifiche interne e prospettiche alla c.e. n. 1974/1776 del 30.08.1989"*;
- permesso di abitabilità n. 1974/1776 del 05.09.1991 per *"ampliamento di fabbricato ad uso abitazione con ricavo di un secondo alloggio"*.

Si evidenzia che prima del rilascio della concessione edilizia n. 1974/1776 del 30.08.1989 è stato istituito vincolo di non edificabilità sul fondo di pertinenza ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 24/1985 con atto del 31.07.1989 rep. n. 35.765 del notaio [REDACTED] trascritto in data 01.09.1989 ai n.ri 22127/16591.

4.16 Abusi edilizi

Lo stato dei luoghi non è conforme ai progetti assentiti poiché sono presenti i seguenti abusi edilizi:

- la pensilina sopra le finestre della facciata sud ed il manufatto isolato (porcile, pollaio e legnaia) sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo;
- alcune modifiche interne nei locali accessori del piano terra (centrale termica, lavanderia e bagno) sono difformi dai disegni assentiti (come si è detto, sono invece conformi alla planimetria catastale).

Il manufatto isolato non è sanabile e pertanto deve essere rimosso. La pensilina e le modifiche interne del piano terra possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 con un costo, comprensivo di sanzione, spese tecniche ed oneri accessori pari a 2.500,00 € circa.

4.17 Stima del più probabile valore di mercato

Per stimare il valore di mercato dei beni del Lotto 2 si è svolta una indagine coinvolgendo soggetti che conoscono il mercato immobiliare del posto e prendendo visione delle offerte pubblicate sui siti internet specializzati e delle ultime quota-

zioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare. Le informazioni ricevute e le ricerche effettuate hanno evidenziato che le quotazioni delle abitazioni, in normale stato conservativo, collocate nelle zone periferiche del comune di Mansuè, si aggirano attorno a 800,00 €/mq. Tenuto conto di alcune peculiarità negative dell'immobile (vetustà avanzata, finiture datate ed area scoperta contigua a quella dell'abitazione confinante) si stima il suo più probabile valore di mercato, escluso il costo della sanatoria edilizia, deprezzando del 15% il valore sopra indicato:

$$V_m = 286 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times (1 - 0,15) = 194.480,00 \text{ €}$$

4.18 Stima del valore di vendita forzata

Si deprezza l'importo sopra indicato del 20% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, e dal risultato così ottenuto, si detrae poi il costo della sanatoria edilizia:

$$V_{VF} = 194.480,00 \text{ €} \times (1 - 0,20) - 2.500,00 \text{ €} = 153.084,00 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 153.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del diritto di piena proprietà dei beni del Lotto 2.

5 Lotto 3

Il Lotto 3 comprende la quota di 1/2 della nuda proprietà di un ricovero attrezzi sito in comune di Mansuè.

5.1 Ubicazione ed accessibilità

L'immobile è situato in zona agricola, periferica, a nord del centro di Mansuè, al limite dell'ampia area golenale del fiume Livenza denominata "Prà dei Gai". Il ricovero attrezzi è accessibile partendo dal centro di Mansuè con un percorso di un paio di chilometri, attraverso Via Portobuffolè, Via Castella ed infine attraverso

una strada sterrata, ricadente su proprietà di terzi, che inizia dove finisce Via Castella.

5.2 Identificazione catastale

Il deposito ed una parte del terreno di pertinenza sono così censiti al Catasto dei Fabbricati: Comune di Mansuè, Sezione B, Foglio 3, Mappale 1862, Via Castella, Piano T, Categoria D/10, Rendita 980,50 €.

La parte rimanente del terreno di pertinenza è così censita al Catasto Terreni:

Comune di Mansuè - Foglio 11

- Mappale 1861, Prato arborato, Classe 3, Ha. 0.00.63, Deduzione A2, Reddito Dominicale 0,23 €, Reddito Agrario 0,11 €;
- Mappale 1863, Porzione AA, Prato arborato, Classe 3, Ha. 0.00.04, Reddito Dominicale 0,01 €, Reddito Agrario 0,01 €, Porzione AB, Seminativo, Classe 4, Ha. 0.00.51, Reddito Dominicale 0,26 €, Reddito Agrario 0,14 €;
- Mappale 1864, Seminativo, Classe 4, Ha. 0.16.25, Deduzione A2, Reddito Dominicale 8,35 €, Reddito Agrario 4,62 €.

5.3 Conformità catastale

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, pertanto l'unità immobiliare è regolare sotto il profilo catastale.

5.4 Confini

I beni sopradescritti formano un corpo unico confinante con Via Gai e con i Mappali 1843, 1855, 1072 e 141, salvo altri e/o variati.

5.5 Servitù

Il ricovero attrezzi si trova su un fondo intercluso, essendo raggiungibile passando attraverso l'area scoperta delle abitazioni insistenti sui Mappali 1856 e 1843. Pur non avendo trovato alcuna servitù di passaggio trascritta, si evidenzia che questa

situazione si è creata all'inizio degli anni Novanta, quando la casa colonica originaria è stata suddivisa in due abitazioni adiacenti: prima di allora il ricovero attrezzi e la casa colonica nella sua interezza appartenevano entrambi al padre dei falliti.

5.6 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che al fallito è intestata la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà del bene sopradescritto che è ad esso pervenuta mediante successione testamentaria in morte del padre [REDACTED] apertasi il giorno [REDACTED] la cui denuncia è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 03.06.2020 al n. 152789 vol. 88888 e trascritta il 05.06.2020 ai nn. 16333/10975, in forza di testamento pubblico del 13 aprile 2018 rep. n. 251 A.U.V. del notaio [REDACTED] [REDACTED] pubblicato in data 17.01.2020 rep. n. 19899 del notaio [REDACTED] trascritto il 24.01.2020 ai nn. 2665/1961 con lo stesso atto tutti gli eredi, il coniuge ed i quattro figli, hanno accettato espressamente l'eredità.

5.7 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 05.02.2024, risulta che il bene sopradescritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) trascrizione nn. 6898/4923 del 24.02.2023: sentenza dichiarativa di fallimento del 06.07.2015 rep. n. 119 del Tribunale di Treviso;
 - a favore: Massa dei Creditori del fallimento di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà;

- contro: [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà.

5.8 Il deposito attrezzi

Si tratta di un fabbricato costruito nel 1975, avente pianta rettangolare, allungata, lunga 42,30 m circa, larga 10,40 m circa ed estesa 440 mq circa, coperta da una volta avente altezza pari a 0,80 m all'imposta ed a 4,10 m al colmo. Il deposito attrezzi ha struttura portante costituita da fondazioni superficiali continue, muri longitudinali in blocchi di calcestruzzo, archi tubolari in acciaio a spinta contrastata mediante tiranti fissati a 3,20 m dal pavimento, arcarecci in acciaio sui quali è posato il manto di copertura, originariamente costituito da un telone in materiale plastico, successivamente ricoperto con pannelli di lamiera grecata preverniciata.

I tamponamenti delle pareti lunghe sono realizzati con muretti in blocchi di calcestruzzo con soprastanti finestre in vetro U-glass, quelli delle pareti più corte con muri in blocchi di calcestruzzo, la maggior parte del pavimento è in terra battuta, il resto in calcestruzzo lisciato; sulla parete rivolta a sud è presente un portone metallico a due ante scorrevoli, in pannelli di lamiera sandwich e vetro.

5.9 Stato conservativo

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'annesso è molto scadente.

5.10 L'area scoperta

Il deposito insiste su un lotto di terreno avente forma trapezoidale ed estensione pari a 2.813 mq circa; la superficie coperta, ammonta a 440 mq circa, pertanto lo scoperto misura 2.373 mq circa. Il terreno circostante la costruzione è inerbito al naturale su tre lati, pavimentato in calcestruzzo di fronte al quarto lato, rivolto a sud.

5.11 Disponibilità

Il deposito attrezzi è utilizzato dal fallito e da suo parente.

5.12 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi vigente nel comune di Mansuè individua l'immobile in sottozona agricola di transizione "Ep" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 52 e 53 delle Norme Tecniche Operative. Il fondo concorre inoltre alla formazione della Rete Ecologica Territoriale in qualità di "Area di connessione naturalistica (buffers zone)" ai sensi degli artt. 32 e 35 delle NTO.

5.13 Classificazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto delle Alpi Orientali classifica il sito in zona a rischio moderato (R1) ed a pericolosità moderata (P1).

5.14 Conformità edilizia

Il deposito attrezzi, realizzato abusivamente nel 1975, è stato successivamente oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 1984/1786 del 14.07.1994 per "*costruzione di un fabbricato ad uso stalla*", rilasciata dal comune di Mansuè ai sensi della Legge n. 47/1985.

Si segnala il vincolo di non edificabilità ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 24/1985 costituito con atto del 31.07.1989 rep. n. 35.765 del notaio [REDACTED]

[REDACTED] scritto in data 01.09.1989 ai n.ri 22127/16591.

5.15 Abusi edilizi

Lo stato dei luoghi non è conforme al disegno allegato alla concessione in sanatoria succitata, poiché sono presenti i seguenti abusi edilizi:

- la pensilina avente superficie coperta pari a 6,40 mq circa, collocata sopra l'ingresso laterale della parete ovest del deposito attrezzi, realizzata con struttura

metallica e manto di copertura in vetroresina;

- il pollaio di modesta fattura, avente superficie coperta di 6,50 mq, costruito in aderenza alla parete est del deposito attrezzi;
- il ripostiglio avente superficie lorda pari a 1,20 mq costruito all'interno del deposito attrezzi, in corrispondenza dello spigolo sud-est;
- il portone inserito sulla facciata sud del deposito attrezzi;
- la demolizione della parete divisoria che separava in due parti il deposito attrezzi.

La pensilina ed il pollaio non sono sanabili e pertanto devono essere rimossi. Gli altri abusi possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 con un costo, comprensivo di sanzione, spese tecniche ed oneri accessori pari a 2.500,00 € circa.

5.16 Stima del più probabile valore di mercato

Si tratta di un bene particolare, che come tale non ha un mercato di riferimento; si ritiene pertanto di stimarlo aggiungendo al valore del terreno il costo di costruzione del manufatto deprezzato per vetustà:

$$V_{M1} = 2.373 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} + 440 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = 60.611,00 \text{ €}$$

Il valore del diritto di usufrutto posseduto dalla madre del fallito si può calcolare con i coefficienti allegati al Decreto Ministeriale della Economia e delle Finanze del 21.12.2023 (*"Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale di interessi"*): per una persona di età variabile da 93 a 99 anni (la detentrica del diritto di abitazione è nata nel 1930) risulta pari al 10% del valore di mercato del bene.

Pertanto il valore della nuda proprietà della quota di 1/2 appartenente al fallito risulterebbe:

$$V_{M2} = 1/2 \times 60.611,00 \text{ €} \times (1 - 0,10) = 27.274,95 \text{ €}$$

Si ritiene di svalutare del 20% l'importo sopra indicato per tener conto della scarsa appetibilità della quota di nuda proprietà:

$$V_{M3} = 27.274,95 \text{ €} \times (1 - 0,20) = 21.819,96 \text{ €}$$

cifra che corrisponde al più probabile valore di mercato della quota succitata, escluso il costo per le sanatorie edilizie.

5.17 Stima del valore di vendita forzata

Per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, si deprezza l'importo sopra determinato del 20% e dal risultato così si detrae il costo per le sanatorie edilizie:

$$V_{VF} = 21.819,96 \text{ €} \times (1 - 0,20) - 2.500,00 \text{ €} = 14.955,97 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 15.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata della quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà dei beni del Lotto 3.

6 Lotto 4

Il Lotto 4 comprende la quota di 1/4 della piena proprietà di una casa unifamiliare con terreno di pertinenza sita in comune di Fontanelle.

6.1 Ubicazione ed accessibilità

La casa si trova al civico 38 di Via Casette, ai margini del centro abitato della frazione di Lutrano, in fregio alla strada comunale che partendo dalla "SP15 Cadore - Mare" si addentra in zona agricola. L'abitazione dista 6 km circa dal capoluogo, Fontanelle, e 7 km circa da Oderzo: in entrambi i centri, raggiungibili con l'auto e con i mezzi del trasporto pubblico, sono presenti i beni ed i servizi di prima necessità, in particolare ad Oderzo. Il cortile dell'abitazione è accessibile direttamente da Via Casette attraverso un ingresso pedonale ed uno carraio muniti di cancelli

metallici.

6.2 Identificazione catastale

La casa, gli annessi, l'autorimessa e l'area scoperta di pertinenza sono così riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fontanelle:

Sezione B - Foglio 7

- Mappale 537, Sub. 2, Via Casette, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9 vani, Superficie catastale totale 209 mq, Rendita 502,00 €;
- Mappale 537, Sub. 3, Via Casette, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Superficie catastale totale 20 mq, Rendita 36,36 €;
- Mappale 537, Sub. 1, Via Casette, Piano T, B.C.N.C. ai Subb. 2 e 3, Area scoperta di 771 mq.

Si evidenzia che è rimasto tuttora intestato alla fallita un reliquato stradale di 50 mq circa, privo di valore, poiché ricadente entro il sedime di Via Casette, così riportato al Catasto dei Terreni del Comune di Fontanelle: Foglio 25, Mappale 342, Seminativo arborato, Classe 1, 0,28 €.

6.3 Conformità catastale

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

6.4 Confini

La casa e l'area scoperta formano un corpo unico confinante con Via Casette e con i Mappali 536, 252 e 251, salvo altri e/o variati.

6.5 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che alla fallita è intestata la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà dei beni del Lotto 4 che è ad essa pervenuta mediante successione testamentaria

di Gattel Pietro apertasi il 22.03.2012, presentata all'Agenzia delle Entrate di Treviso il 05.11.2012 al n. 2940 e vol. 9990 ivi trascritta il 09.01.2013 ai nn. 1029/722 in forza di testamento pubblico rep. n. 4718 dell'Archivio Notarile di Treviso.

6.6 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 05.02.2024, risulta che i beni del Lotto 4 hanno formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole: trascrizione nn. 27332/18556 del 09.08.2016; sentenza dichiarativa di fallimento del 06.07.2015 rep. n. 119 del Tribunale di Treviso;

- a favore: Massa dei Creditori del fallimento di [REDACTED]
[REDACTED] nonché dei soci illim. respons [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;
- contro: [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

6.7 La casa

Si tratta di un fabbricato a pianta pressoché rettangolare, costruito nella seconda metà degli anni Sessanta, disposto su due livelli:

- al piano terra (S=108 mq circa, H=2,25 m) si trovano solo vani accessori: magazzino, taverna, cantina, centrale termica ed autorimessa collegati da un corridoio; è inoltre presente una scala interna che collega il piano terra a quello sovrastante;
- al primo piano (S=108 mq circa, H=2,85 m) sono presenti i locali della residenza vera e propria: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due ripostigli e bagno accessibili attraverso una scala esterna che sbarca su un balcone (8 mq circa) antistante l'ingresso e quella interna di cui si è detto in precedenza.

6.7.1 Caratteristiche costruttive

La casa ha struttura portante struttura portante in muratura di laterizio, solai di calpestio e di soffittatura in laterocemento, tetto a due falde in laterocemento. Le finiture comprendono: manto di copertura in tegole di laterizio, lattonerie in lamiera preverniciata, facciate, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti del piano terra in ceramica, dell'autorimessa e delle cantine in calcestruzzo, del primo piano in piastrelle di graniglia levigate in opera o in legno, pavimenti e rivestimenti parziali delle pareti dei bagni e della cucina in ceramica, serramenti in alluminio elettrocolorato con vetro singolo al piano terra, in legno con vetro singolo al primo piano, avvolgibili in plastica al primo piano, inferiate al piano terra, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno, cieche o vetrate, scala interna ed esterna composte da elementi prefabbricati di graniglia di marmo, portone scorrevole dell'autorimessa in lamiera zincata.

6.7.2 Gli annessi rustici

Si trovano all'interno di in un fabbricato a pianta rettangolare, aderente alla parete nord dell'abitazione, costruito assieme ad essa ed ampliato qualche anno dopo; anche questo edificio è disposto su due livelli, privi di collegamento:

- al piano terra ($S=71$ mq circa, $H=2,70$ m) si trovano una cantina, con servizio igienico, collegata alla taverna dell'abitazione, un magazzino ed una stalla;
- al primo piano ($S=71$ mq circa, $H=2,65$ m) sono presenti due vani sottotetto entrambi destinati a fienile.

Il corpo di fabbrica che contiene questi vani accessori ha struttura portante in muratura di blocchi di calcestruzzo, solai di calpestio e di copertura a due falde tipo "Varese". Le finiture comprendono manto di copertura in tegole di laterizio, lattonerie in lamiera zincata, pavimenti in calcestruzzo grezzo, facciate intonacate e

tinteggiate, pareti interne, soffitti e copertura al grezzo; gran parte dei fori presenti sulle facciate sono privi di serramenti.

6.7.3 Impianti

La casa è dotata di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto telefonico, impianto televisivo terrestre, impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a basamento alimentata a metano (al piano terra è installata una stufa a pellet), impianto di climatizzazione a split (diffusore presente al primo piano), impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario costituito da vasche interrate non identificate.

6.7.4 L'area scoperta

La casa e gli annessi insistono su un lotto di terreno avente forma trapezoidale, estesa 950 mq circa, la superficie coperta ammonta a 179 mq circa, pertanto l'area scoperta è pari 771 mq circa, distribuita attorno al fabbricato. La maggior parte dell'area scoperta, destinata a giardino con alberi di medio fusto, è collocata di fronte a Via Casette. Il confine con la strada è delimitato da una recinzione in elementi prefabbricati di calcestruzzo, sulla quale sono presenti, come si è detto, due ingressi, uno carraio e uno pedonale muniti di cancelli metallici.

6.8 Consistenza

La superficie commerciale della casa computata sommando alla superficie lorda dei vani principali del primo piano (108 mq circa) quella dei vani accessori del piano terra (108 mq circa) moltiplicata per 0,50, quella del balcone (8 mq circa) per 0,30, quella dell' annesso rustici al piano terra (71 mq circa) per 0,25, quella dell'annesso rustico al primo piano (71 mq circa) per 0,15 e quella dell'area scoperta (771 mq circa) per 0,05 ammonta, in cifra tonda, a 231 mq circa.

6.9 Stato conservativo

Le condizioni di conservazione e manutenzione della casa è sufficiente, quello degli annessi molto scadente.

6.10 Disponibilità

L'abitazione è libera da persone ma non da cose poiché nelle varie stanze sono rimasti i mobili con i quali erano arredate.

6.11 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Fontanelle individua gran parte del terreno sul quale insiste il fabbricato, ossia 860 mq circa, in "Sottozona C2" destinata alla residenza ed al terziario diffuso, nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 35 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). Il resto, ossia 90 mq circa, è destinato a "viabilità di progetto" ai sensi dell'art. 41 delle N.T.O.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario ed ampliamento anche staccato dalla Superficie netta di pavimento (S.n.p.) esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente. Il rispetto dei parametri e degli indici indicati nell'art. 35, comma 7, delle N.T.O. e la conformazione del lotto e del fabbricato non consentono di ampliarlo ma, eventualmente, di aumentare la superficie residenziale esistente all'interno degli annessi rustici.

6.12 Classificazione del PGRA

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

6.13 Conformità edilizia

L'abitazione e gli annessi sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Fontanelle:

- licenza edilizia n. 37 del 01.12.1966, per *"costruzione di casa di abitazione rurale, stalla, barco e fienile"*;
- permesso di abitabilità n. 37/1966 del 12.07.1969;
- licenza edilizia n. 49/1970 del 08.10.1970, per *"costruzione fabbricato rurale da adibirsi ad uso garage, legnaia e ripostiglio"*.

6.14 Abusi edilizi

Negli annessi rustici sono presenti alcune modifiche interne e prospettiche realizzate in difformità dalla licenza edilizia n. 49/1970 che possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 con un costo, comprensivo di sanzione, spese tecniche ed oneri accessori pari a 1.500,00 € circa. Il responsabile dell'area tecnica del comune di Fontanelle, sentito in proposito, ha riferito che la casa, essendo stata realizzata anteriormente al 01.09.1967, deve essere considerata legittima anche se difforme dai disegni allegati alla licenza edilizia n. 37/1966.

6.15 Stima del più probabile valore di mercato

Per stimare il valore di mercato dei beni del Lotto 4 si è svolta una indagine coinvolgendo soggetti che conoscono il mercato immobiliare del posto e prendendo visione delle offerte pubblicate sui siti internet specializzati e delle ultime quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare. Le informazioni ricevute e le ricerche effettuate hanno evidenziato che le quotazioni medie delle abitazioni, in normale stato conservativo, collocate nelle zone periferiche del comune di Fontanelle, si aggirano attorno a 800,00 €/mq. Tenuto conto

della vetustà avanzata della casa si stima il più probabile valore di mercato, escluso il costo della sanatoria edilizia, deprezzando del 15% il valore sopra indicato:

$$V_M = 231 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times (1 - 0,15) = 157.080,00 \text{ €}$$

Considerata la scarsa appetibilità della quota di 1/4 appartenente alla fallita si quantifica il suo valore con una ulteriore svalutazione del 20%, come segue:

$$V_Q = 1/4 \times 157.080,00 \text{ €} \times (1 - 0,20) = 31.416,00 \text{ €}$$

6.16 Stima del valore di vendita forzata

Si deprezza l'importo sopra indicato del 20% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, e dal risultato così ottenuto, si detrae il costo della sanatoria edilizia:

$$V_{VF} = 31.416,00 \text{ €} \times (1 - 0,20) - 1.500,00 \text{ €} = 23.632,80 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 24.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del diritto di piena proprietà dei beni del Lotto 4.

7 Lotto 5

Come premesso il Lotto 5 comprende la proprietà della quota di 1/4 di un'area edificabile collocata in località Lutrano, nel comune di Fontanelle.

7.1 Ubicazione ed accessibilità

Si tratta di un fondo pianeggiante, esteso 7.162 mq circa, avente forma irregolare ma compatta, collocato in fregio a Via Casette, con la quale confina per un tratto lungo una cinquantina di metri.

7.2 Identificazione catastale

Il fondo è così riportato al Catasto Terreni:

Comune di Fontanelle - Foglio 25

- Mappale 319, Seminato arborato, Classe 1, Ha. 0.36.68, Deduzione A2, Red-

dito Dominicale 35,81 €, Reddito Agrario 20,84 €;

- Mappale 320, Seminativo arborato, Classe 2, Ha. 0.00.74, Deduzione A2, Reddito Dominicale 0,63 €, Reddito Agrario 0,34 €;
- Mappale 536, Seminativo arborato, Classe 1, Ha. 0.34.20, Deduzione A2, Reddito Dominicale 33,39 €, Reddito Agrario 19,43 €.

7.3 Confini

Il fondo confina con Via Casette e con i Mappali 250, 13, 6, 254, 540, 541, 247, 484, 246, 252 e 537, salvo altri e/o variati.

7.4 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che alla fallita è intestata la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà dei beni del Lotto 4 che è ad essa pervenuta mediante successione testamentaria [redacted] il 22.03.2012, presentata all'Agenzia delle Entrate di Treviso il 05.11.2012 al n. 2940 e vol. 9990 ivi trascritta il 09.01.2013 ai nn. 1029/722 in forza di testamento pubblico rep. n. 4718 dell'Archivio Notarile di Treviso.

7.5 Formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 05.02.2024, risulta che i beni del Lotto 4 hanno formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole: trascrizione nn. 27332/18556 del 09.08.2016; sentenza dichiarativa di fallimento del 06.07.2015 rep. n. 119 del Tribunale di Treviso;

- a favore: Massa dei Creditori del fallimento [redacted]
[redacted], nonché dei soci illim. respons [redacted]
[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;
- contro [redacted]

[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

7.6 Disponibilità

Il fondo è libero.

7.7 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Fontanelle individua gran parte del terreno in "Sottozona C2" destinata alla residenza ed al terziario diffuso, disciplinata dall'art. 35 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

In particolare:

- una superficie di 3.160 mq circa ricade all'interno del perimetro del Progetto Norma "PN 11" nel quale gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A);
- una superficie di 3.668 mq circa all'interno del perimetro del Progetto Norma "PN 12" nel quale gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A);
- una superficie di 260 mq circa ricade in sottozona "C2";
- una superficie di 74 mq ricade all'interno della fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica.

7.7.1 Il Progetto Norma "PN 11"

Il Progetto Norma "PN 11" ha una superficie territoriale estesa 22.161 mq, pertanto il terreno di cui il fallito è comproprietario, corrisponde al 14% circa di essa. Le carature urbanistiche dei Progetti Norma (superficie viaria, superficie a verde pubblico, superficie a parcheggio, superficie netta di pavimento massima, percentuale di edilizia residenziale pubblica) sono allegate alle Norme Tecniche Operative (N.T.O.): in particolare il "PN 11" prevede la realizzazione di una Superficie di pavimento massima pari a 5.291 mq (pari approssimativamente a 19.000 mc),

una parte della quale, pari al 20%, deve essere destinata ad edilizia residenziale pubblica.

7.7.2 Il Progetto Norma "PN 12"

Il Progetto Norma "PN 12" ha una superficie territoriale estesa 9.637 mq pertanto il terreno di cui il fallito è comproprietario corrisponde al 38% circa di essa. Il "PN 12" prevede la realizzazione di una Superficie di pavimento massima pari a 2.392 mq (pari approssimativamente a 8.600 mc).

7.7.3 Vincoli

Si segnala la servitù di elettrodotto costituita con atto autentico in data 12.04.1978 rep. n. 2200 del notaio [REDACTED] di Crespano del Grappa, trascritto in data 21.08.1978 ai n.ri 16820/14402. Sul terreno insistono due elettrodotti aerei, che partono dalla cabina elettrica collocata in fregio a Via Casette individuano due fasce di rispetto entro le quali non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere, come previsto dall'art. 32 delle N.T.O.

7.8 Classificazione del PGRA

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

7.9 Stima del più probabile valore di mercato

Il valore delle aree edificabili, in particolare quelle assoggettate a P.U.A., è molto diminuito rispetto ad alcuni anni fa poiché, al contrario, è assai aumentato il costo di costruzione di tutte le opere edili: questa situazione non consente di intraprendere interventi di tipo speculativo, ossia lottizzare per poi vendere i lotti edificabili o, in alternativa, costruire per poi vendere il costruito (case a schiera ed appar-

tamenti), poiché i costi complessivi delle due operazioni superano di gran lunga il prezzo di vendita sia dei lotti edificabili sia degli alloggi, specialmente in una località di secondaria importanza, come Lutrano, che peraltro non può "consumare" in tempi ragionevoli le ingenti volumetrie previste dai Progetti Norma, corrispondenti a circa 80 nuove abitazioni.

Tenuto conto di questa situazione e dei vincoli all'edificazione imposti dalla presenza degli elettrodotti, si stima la quota di proprietà di 1/4 del terreno edificabile come segue:

• area interna al "PN 11"	1/4 x 3.160 mq x 12,00 €/mq =	€ 9.480,00
• area interna al "PN 12"	1/4 x 3.668 mq x 12,00 €/mq =	€ 11.004,00
• area residua in zona "C2"	1/4 x 260 mq x 12,00 €/mq =	€ 780,00
• area in fascia di servitù idraulica	1/4 x 74 x 6,00 €/mq =	€ <u>111,00</u>
		€ <u>21.375,00</u>

Si ritiene di determinare il più probabile valore di mercato della quota appartenente al fallito deprezzando del 20% il valore sopra determinato per tener conto della sua scarsa appetibilità:

$$V_M = 21.375,00 \text{ €} \times (1 - 0,20) = 17.100,00 \text{ €}$$

7.10 Stima del valore di vendita forzata

Si deprezza l'importo sopra indicato del 20% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, e dal risultato così ottenuto, si detrae il costo della sanatoria edilizia:

$$V_{VF} = 17.100,00 \text{ €} \times (1 - 0,20) = 13.680,00 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 14.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del terreno compreso nel Lotto 5.

8 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 vendita forzata dei beni mobili ed immobili sopradescritti, si aggira attorno a 206.100,00 €, così ripartito:

• Lotto 1	€	100,00
• Lotto 2	€	153.000,00
• Lotto 3	€	15.000,00
• Lotto 4	€	24.000,00
• Lotto 5	€	<u>14.000,00</u>
	€	<u>206.100,00</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.24.04.2024

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



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