PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

R.G. N. 29/2022

[redacted]

Liquidatore: Dott.ssa [redacted]
Esperto: Simone Bucco Geometra

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 1

Quesito:

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, [redacted], è stato incaricato a redigere la presente relazione di stima relativamente alla procedura di liquidazione richiesta dal Sig. [redacted].

Svolgimento delle operazioni:

In data 29/09/2022 eseguivo sopralluogo presso l'immobile di San Zenone degli Ezzelini (TV), oggetto del presente lotto, durante il quale eseguivo una documentazione fotografica e chiedevo le prime informazioni necessarie a reperire la documentazione inerente l'unità.

Il Sig. [redacted] mi forniva la documentazione in suo possesso.

Nei giorni successivi provvedevo a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente, eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Treviso e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

1) ***Identificazione catastale dei beni e dei diritti reali, suddivisione in lotti***
2) ***Descrizione materiale dei beni***
3) ***Valutazione dei beni***

4) Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni

5) Individuazione dello stato di possesso dei beni

6) Ricostruzione dei passaggi di proprietà

7) Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni

8) Conclusioni

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E DEI DIRITTI REALI, SUDDIVISIONE IN LOTTI

La presente riguarda un manufatto ad uso autorimessa posta su un cortile di un edificio residenziale costituito da più appartamenti, sito in Comune di San Zenone degli Ezzelini, in via G. Marconi al civico 54, a pochi passi dal centro del comune.

Esperito sopralluogo presso l'immobile in esame, presa cognizione dello stesso, valutata la sua conformazione, la situazione catastale e valutata la commerciabilità dello stesso, l'Esperto ritiene che debba essere venduto in un unico lotto.

L'immobile è in proprietà al richiedente per la sola quota di 1/2 e questo è confermato sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

Allo stato attuale l'immobile è così catastalmente identificato:

- Comune di San Zenone degli Ezzelini N.C.E.U., Sez. B, foglio 7° **mappale 398 sub. 24 graffato al sub. 25**, categoria C/7, classe U, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 38 mq, rendita € 29,44, Via G. Marconi, piano T.

  Gli attuali dati catastali derivano dalla variazione del 12/11/2013 per bonifica identificativo catastale n. TV0244412 con costituzione per soppressione della particella 423 sub. 1 per allineamento mappe. Precedentemente l'unità era classata quale mappale 423 sub. 1 graffato al sub. 2.

L'unità è dotata anche di area pertinenziale esterna e confina tutt'intorno con la corte del fabbricato mappale 398; non essendo presente in banca dati catastale l'elaborato planimetrico, non è possibile individuare i subalterni confinanti.

Il mappale 398 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con altro foglio di mappa, mappali 2, 4, 399 e 401,strada, salvo più precisi.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dei fabbricati costituenti il mappale 398 e dell'area pertinenziale, corrispondono con un buon grado di precisione tra le due fonti (vedasi allegato n. 3 alla presente).

In merito alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito un rilievo dello stato attuale (vedasi allegato n. 6 alla presente e lo ha sovrapposto alla planimetria catastale agli atti (vedasi allegato n. 7 alla presente): da tale sovrapposizione risulta che lo stato attuale è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale stessa.
Con tutta probabilità non è stata eseguita la variazione catastale a seguito del progetto di rifacimento della tettoia; quanto presente nella planimetria catastale rappresenta infatti lo stato ante opere del 2000. Durante tali lavori si sono sostituti i pilastri esistenti con le murature ed è anche stata sostituita la copertura.

Il classamento quale C/7 attuale, non corrisponde allo stato attuale che dovrebbe corrispondere ad un C/6.

Vi è necessità di regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale mediante presentazione della pratica di variazione docfa con rifacimento della planimetria e modifica del classamento con un costo complessivo di spese tecniche, diritti (comprensivo di accessori e cassa previdenziale) pari ad € 1.000,00.

2) DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione della zona.

L'unità di cui alla presente corrisponde ad un manufatto ad uso autorimessa posto nella corte a sud di un fabbricato residenziale con più appartamenti.

Il manufatto è stato realizzato presumibilmente a fine anni '80 e nel 2000 è stato oggetto di rifacimento.

Il fabbricato principale è sito in via G. Marconi al n. 54 nel Comune di San Zenone degli Ezzelini, a pochi passi dal centro del Comune in direzione Asolo.

San Zenone degli Ezzelini è un comune posto tra Bassano del Grappa ed Asolo.

La zona è completa di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi.

Il Comune di San Zenone degli Ezzelini offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, tennis, piscina, cinema/teatro, ecc. Per i servizi mancanti è sufficiente recarsi nei vicini comuni.

Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermate a pochi passi dallo stabile; trattasi di linea extraurbana che collega il Comune ai comuni limitrofi ed al capoluogo, da dove sono poi presenti le linee di collegamento ad ampio raggio; le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Bassano del Grappa e Cassola a circa 11 e 9 Km.

L'autostrada più vicina è la nuova SPV con il casello di Riese Pio X a circa 5 Km dall'immobile in esame.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto e dalla documentazione ottenuta.

Le murature perimetrali sono state eseguite in laterizio, i solai in legno ed il manto di copertura è in coppi.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture le pareti esterne del manufatto sono intonacate mentre all'interno è allo stato grezze ed il pavimento corrisponde ad un getto di calcestruzzo. Non vi sono altre finiture.

Impianti.

Il manufatto è dotato di un solo quadro elettrico.

Descrizione dettagliata.

Il manufatto è costituito da un vano unico di circa 30 mq con pareti sui lati est ed ovest con una porzione di soppalco di circa 16 mq.

L'altezza sotto il soppalco è pari a 2,90 ml, l'altezza minima è pari a 3,25 ml e l'altezza massima è pari a 4,60 ml.

La copertura è del tipo a doppia falda con colmo in direzione est-ovest.

Si precisa che il manufatto è dotato di una piccola area pertinenziale intorno allo stesso in parte pavimentata con il medesimo getto di calcestruzzo dell'interno ed in parte lasciata a verde; parzialmente l'area è delimitata

da recinzione in parte con pali in cemento e rete metallica ed in parte con pali in ferro e rete metallica. Si tratta di recinzioni atte per lo più a delimitare le differenti proprietà. Non vi è delimitazione alcuna sul lato nord, ovvero verso l'area di corte/manovra.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 alla presente per un maggior dettaglio.

3) VALUTAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente, e di cui al presente lotto, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Normalmente il criterio di stima è il valore di mercato che non può però essere utilizzato per il presente lotto in quanto non sono state trovate compravendite di immobili simili nelle vicinanze e recenti (negli ultimi due anni); ovvero non sono stati trovati immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per la loro conformazione, la destinazione d'uso, la tipologia le dimensioni e le finiture.

L'esperto quindi, eseguirà la valutazione utilizzando il metodo dei costi (Cost Approch) che prevede la determinazione del valore di mercato del terreno edificato, del costo di costruzione a nuovo dell'edificio e del deprezzamento, quest'ultimo visto per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e o obsolescenza esterna.

Vista la particolarità dell'ubicazione del bene, ma soprattutto visto il carente mercato nel Comune in esame di immobili similari, il sottoscritto Esperto non è riuscito a trovare comparabili oggettivamente affidabili nemmeno per la valutazione dell'area edificata. Ha provveduto quindi, ad analizzare l'area assieme ad operatori immobiliari della zona addivenendo ad un valore medio ponderato che tiene conto sia delle caratteristiche del bene, sia dell'andamento attuale del mercato.

Si poteva eseguire la stima anche partendo dalla comparazione di canoni di locazione di immobili simili mettendoli in relazione a valori di vendita nonché a saggi di interesse correnti, ma non è stato possibile reperire un numero di dati sufficienti che potesse essere attendibile a definire dei valori corretti.

L'Esperto ha quindi eseguito la valutazione del fabbricato con il metodo dei costi; nella tabella di calcolo di cui all'allegato n. 10 alla presente sono stati riportati i conteggi in modo dettagliato oltre alle note esplicative. Si precisa che è stato tenuto conto dell'obsolescenza fisica, funzionale ed esterna dell'immobile.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà sottoposta ad esecuzione, vanno altresì tenuti in considerazione:

- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili;
- le condizioni di manutenzione dell'immobile.
- la presenza di area pertinenziale esterna se pur di piccole dimensioni;
- la necessità di sistemazione della proprietà con regolarizzazione catastale ed edilizio urbanistica
- La mancanza di impianti.

Quota di 1/2 di autorimessa con area strettamente pertinenziale esterna:

€ 15.000,00 valore stimato con il metodo dei costi e detrazione delle spese di regolarizzazione

€ 15.000,00 X 1/2 = € 7.500,00 corrispondente alla quota di ½ di proprietà del richiedente

La superficie commerciale dell'immobile è quella che risulta nella tabella di cui all'allegato n. 10, considerati i coefficienti riduttivi per la superficie commerciale (superficie esterna lorda), ovvero mq 39,00.
Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:
15.000,00 € / 39,00 mq = 384,61 €/mq sul valore di stima

Il lotto ha una discreta appetibilità. Allo stesso possono essere interessati i condomini ed i proprietari degli edifici limitrofi.

4) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

Il sottoscritto per verificare la regolarità edilizio urbanistica dell'immobile ha reperito presso il richiedente copia della documentazione relativa alla realizzazione del manufatto, corrispondente a quanto segue:

- Condono Edilizio prat. N. C/06, prot. 1581, Concessione n. C/06 del 10/07/1997 rilasciato a [redacted] per la costruzione di una tettoia in legno con copertura in lamiera grecata in assenza di Concessione Edilizia. Si precisa che in merito a tale pratica in data 02/07/1996 era stata rilasciata autorizzazione con prescrizione di utilizzo di manto in tegole laterizie a canale (coppi tradizionali) in osservanza al vincolo di protezione delle bellezze naturali.
- Concessione pratica n. 00/077, prot. 3759 del 09/08/2000 rilasciata a [redacted] per chiusura laterale e modifica della copertura di una tettoia con relativa autorizzazione prot. 3759/6051 del 22/05/2000 per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali. Tra le prescrizioni dell'autorizzazione il manto di copertura deve essere realizzato in tegole laterizie a canale (coppi tradizionali), i serramenti devono essere in legno con ante d'oscuro e le murature siano finite a semplice intonaco tinteggiate con colori neutri chiari ad esclusione del bianco.

Eseguito il rilievo delle unità in esame (vedasi allegato n. 6 alla presente) e confrontato con le piante di progetto approvato risulta che le dimensioni esterne, pur essendo differenti rientrano nella tolleranza del 2 % prevista dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della Legge n. 120/2020.

Si precisa però che internamente era prevista un'altezza pari a 2,70 ml con solaio piano mentre allo stato attuale il solaio è stato realizzato solo per una porzione e comunque ad un'altezza superiore a quella indicata. Altresì non sono state eseguite le pareti a chiusura dei lati corti che sono completamente liberi.

Fermo restando che per quanto riguarda la chiusura dei lati, può essere richiesto un accertamento di compatibilità paesaggistica e inoltrata una pratica di S.C.I.A. a sanatoria al Comune di San Zenone degli Ezzelini, dovrà invece essere realizzato il solaio interno all'altezza indicata e dovrà essere eseguita la tinteggiature con colori neutri escluso il bianco (come da prescrizione). Successivamente dovrà essere presentata S.C.I.A. per l'agibilità.

A fronte di quanto sopra l'Esperto precisa che l'unità non è regolare dal punto di vista edilizio urbanistico e per la sua regolarizzazione vi sarà un costo pari ad € 5.300,00 complessivo tra pratiche e sanzioni comprensivo di accessori e cassa previdenziale ed € 1.000,00 di opere compresi accessori.

Dal punto di vista urbanistico, trattandosi di fabbricato, il sottoscritto non ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica.

In base al Piano degli Interventi Vigente nel Comune di San Zenone degli Ezzelini il lotto ricade all'interno di una zona residenziale consolidata "B" che comprende le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate, la cui superficie coperta degli edifici esistenti è maggiore del 12,5 % della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 1,5 mc/mq. Per queste zone il P.I. prevede il completamento dell'edificazione nei lotti liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, ottemperando

alle indicazioni quali-quantitative appositamente espresse, nonché l'incentivazione degli interventi di edilizia sostenibile.

L'area è sottoposta a vincolo ai sensi del D. Lgs 42/2004 e all'interno di contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.

Per un maggior dettaglio si rimanda alla visione dell'allegato n. 4 alla presente nonché alle Norme Tecniche del Comune di San Zenone degli Ezzelini.

5) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 09/11/2022 l'immobile di cui alla presente è in proprietà per la quota di ½ ciascuno ai Sig.ri [redacted] e [redacted].

Da quanto emerso durante il sopralluogo l'immobile viene ad oggi utilizzato dalla sola Sig.ra [redacted] in quanto il Sig. [redacted] non è più residente a San Zenone degli Ezzelini.

Secondo quanto riferito non vi sono contratti di locazione.

6) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il sottoscritto eseguite le opportune ricerche specifica che l'immobile è entrato nella disponibilità del richiedente nel 1991, ovvero da oltre 20 anni, con atto di compravendita rep. n. 85.326, racc. 7.530 del 05/09/1991 del Notaio Dott. [redacted] registrato a Castelfranco Veneto il 19/09/1991 al n. 740, serie 1V e trascritto a Treviso il 27/09/199 R.G. 25408 R.P. 18968 con il quale i Sig.ri [redacted] e [redacted] acquistavano dai Sig.ri [redacted] e [redacted], per la quota di ½ ciascuno appartamento sez. B, fg. 7° mappale 398 sub. 6 mappale 423 e garage al piano terra, oltre a 1/6 dell'area urbana scoperta della superficie di 544 mq.

Il manufatto oggetto della presente è stato edificato sulla quota di 1/6 di proprietà dell'area urbana a seguito di una convenzione privata stipulata tra i comproprietari del fabbricato di cui al mappale 398 stipulata in data 10/02/1994.

Successivamente è stata eseguita una ulteriore convenzione privata, in data 26/07/2000 con le proprietarie confinati ad est e ad ovest della tettoia, per la chiusura dei lati

All'allegato n. 8 alla presente si riportano le copie degli atti reperiti.

7) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto della presente, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di San Zenone degli Ezzelini, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Nell'atto di provenienza si riportano alcuni obblighi previsti dall'atto rep. 48.925, racc. 10.455 del 29/04/1988 e rep. 48.895 del 20/04/1988 del Notaio Dott. [redacted] di Conegliano, registrato a Conegliano il 10/05/1988 al n. 147 serie 2V e trascritto a Treviso il 19/05/1988 R.G. 14127 R.P. 10981.

Il sottoscritto ha reperito tale atto, che corrisponde a quello di compravendita tra l'Isitituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Treviso ed i Sig.ri [redacted] e [redacted], sul quale vi sono riportati una serie di obblighi nei confronti del soggetto venditore e viene specificato essere presente un'area adibita a passaggio pubblico e quindi gravata da servitù. Tra gli obblighi nei confronti dell'Istituto risultava quello dell'inalterata destinazione d'uso e dell'aspetto architettonico del fabbricato. Si rimanda alla lettura di tale atto riportato all'allegato n. 8 alla presente.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 4.

Alla data del 09/11/2022 non sono state individuate formalità pregiudizievoli relative all'immobile oggetto della presente in quanto l'Iscrizione in data 04/02/2009 R.G. 4067 R.P. 704 è relativa all'appartamento.

Si sottolinea la presenza della trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione.

Trascrizione in data 30/08/2022 R.G. 34579 R.P. 24254

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Per: Atto giudiziario, decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di Vicenza rep. 29/2022 del 24/06/2022.

Immobili: N.C.E.U. Comune di San Zenone degli Ezzelini, sez. B foglio 7°, mappale 398 sub. 24 graffata al sub. 25, categoria C/7, consistenza 38 mq, via Marconi, piano T.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

8) CONCLUSIONI

Il Tecnico incaricato alla redazione della presente, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di manufatto ad uso autorimessa posta su un cortile di un edificio residenziale costituito da più appartamenti, sito in Comune di San Zenone degli Ezzelini, in via G. Marconi al civico 54, a pochi passi dal centro del Comune.
- non è dato sapere con precisione il momento di costruzione originaria ma il manufatto come si presenta allo stato attuale è stato edificato nel 2000.
- Il fabbricato è stato costruito sulla porzione di 1/6 dell'area urbana acquistata con l'atto di compravendita originario, attraverso delle convenzioni private stipulate tra gli allora proprietari delle unità costituenti il condominio.
- Sono presenti difformità catastali ed edilizie da regolarizzare con apposite pratiche, nonché con la realizzazione di alcune opere.
- Attualmente il fabbricato è utilizzato dalla moglie comproprietaria.
- Le condizioni dell'immobile sono buone.
- Il lotto ha una discreta appetibilità.
- La quota di proprietà spettante al richiedente è pari ad 1/2.
- Il prezzo base di stima tiene in considerazione l'attuale periodo di crisi pandemica.

  Valore di mercato della quota di ½, € 7.500,00

Marostica, lì 30 Novembre 2022

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

[redacted]

Allegati:
1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia provvedimenti edilizi
6. Rilievo dello stato attuale del fabbricato
7. Sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria catastale
8. Copia atti di provenienza e vincoli
9. Ricerche ipotecarie
10. Documentazione per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)