

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 99/2017

Giudice Delegato: Dott. Nicola CASCHILI

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Alessia GUERZONI

PERIZIA ESTIMATIVA N°4

Immobili in Tarvisio (UD)

appartamento via 25 Marzo 1944 n. 2

appartamento via Romana n. 91

box/autorimessa via Romana n. 93

RELAZIONE

Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA

via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari
C.F. CPRDDM62P30B354S – P.I. 02376850927

davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu

Sommario

1	PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA.....	3
2	OPERAZIONI PERITALI.....	4
3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	5
3.1	Identificazione e localizzazione	5
3.2	Descrizione degli immobili.....	5
3.2.1	Immobile n. 1 – appartamento in via 25 Marzo 1944 n. 2	5
3.2.2	Immobile n. 2 – appartamento in via Romana n. 91	7
3.2.3	Immobile n. 3 – autorimessa in via Romana n. 93	10
4	IDENTIFICAZIONE ED INTESAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA	11
4.1	Immobile n. 1 – appartamento via 25 Marzo 1944 n. 2.....	11
4.2	Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91.....	14
4.3	Immobile n. 3 – autorimessa via Romana n. 93	17
5	PROVENIENZA E GRAVAMI	21
5.1	PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO.....	21
5.2	ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	24
6	LICEITÀ EDILIZIA.....	26
6.1	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	26
6.2	COMPARAZIONE STATO ASSENTITO - STATO RILEVATO	28
6.2.1	Immobile n. 1 – appartamento via 25 Marzo 1944 n. 2	28
6.2.2	Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91.....	28
6.2.3	Immobile n. 3 – autorimessa via Romana n. 93	29
6.3	DIFFORMITA' RILEVATE / INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	30
6.3.1	Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91	30
6.3.2	Immobile n. 3 – autorimessa via Romana n. 93	31
7	STIMA.....	32
7.1	CRITERI DI STIMA.....	32
7.2	SUPERFICI COMMERCIALI.....	33
7.3	VALORI COMMERCIALI UNITARI.....	34
7.4	COEFFICIENTI CORRETTIVI E DECURTAZIONI.....	35
7.5	STIMA.....	35
7.5.1	Immobile n. 1 – appartamento via 25 Marzo 1944 n. 2	35
7.5.2	Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91	35
7.5.3	Immobile n. 3 – box/autorimessa via Romana n. 93.....	36

1 PREMESSA E OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto Davide Mario CAPRA, ingegnere, nato a Cagliari il 30.09.1962, C.F. CPRDDM62P30B354S, con studio in Cagliari, via Costantinopoli n. 31, con dispositivo del 08.04.2020 dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Nicola CASCHILI, è stato designato consulente tecnico nel **Fallimento n° 99/2017** –

, per ausiliare la procedura nella valutazione del patrimonio immobiliare, come richiesto dall'Ill.ma Curatrice Dott.ssa Alessia GUERZONI con istanza del 31.03.2020.

Dopo aver acquisito dalla curatela gli elementi documentali propedeutici all'individuazione dei beni immobili in capo alla procedura, presso l'Agenzia delle Entrate (*Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Catasto*) sono state espletate le attività finalizzate ad individuare il complessivo compendio immobiliare residuo e, per ciascun immobile, la provenienza e l'identificazione catastale.

Successivamente, per valutare la liceità edilizia degli immobili facenti parte del *Catasto Fabbricati*, sono state espletate le attività di accesso agli atti presso i relativi comuni, acquisendo quanto giacente in relazione ai titoli edilizi. Per gli immobili facenti parte del *Catasto Terreni* sono stati richiesti, invece, i certificati di destinazione urbanistica.

Sono stati effettuati sopralluoghi in ciascun immobile, rilevandone la planimetria attuale, la qualità e la tipologia fisica e costruttiva, la dotazione di impianti, lo stato di conservazione e manutenzione, il possesso ed ogni altro elemento utile alla stima.

In considerazione della consistenza del patrimonio immobiliare, distribuito in quattro differenti comuni (uno dei quali nella regione Friuli-Venezia Giulia), nell'intento di consentire alla Curatela l'inizio delle attività di vendita, si è concordato di predisporre distinte relazioni di stima relative a immobili facenti parte dello stesso maggiore fabbricato/complesso o, per i terreni, ricadenti nello stesso comune o costituenti fondi contigui e omogenei.

La presente **Perizia estimativa n° 4** riguarda la valutazione dei seguenti immobili in **Tarvisio (UD)**:

- **Immobile n. 1** – appartamento in via 25 Marzo 1944 n. 2
- **Immobile n. 2** – appartamento in via Romana n. 91
- **Immobile n. 3** – box/autorimessa in via Romana n. 93

2 OPERAZIONI PERITALI

È stata effettuata un'ispezione nominativa presso il *Servizio Libro Fondiario – Ufficio Tavolare di Pontebba – Regione Friuli Venezia Giulia*, estraendo l'elenco delle formalità ed i relativi diritti di proprietà in capo al sig.

Medesima attività ispettiva ipocatastale, limitata però alle sole formalità pregiudizievoli sui beni in esame, è stata effettuata presso l'*Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari*, acquisendo le relative note di trascrizione. Gli atti acquisiti relativi alle attività citate sono riprodotti in **Ail. 3**.

Presso l'*Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Udine – Servizi Catastali*, sono state acquisite le visure catastali storiche (**Ail. 4**) e le planimetrie catastali (**Ail. 5**).

Presso il Comune di Tarvisio è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti ed acquisite, in copia semplice, le documentazioni relative ai titoli edilizi (**Ail. 6**).

In data 09.11.2020, ausiliato dal mio collaboratore geom. Antonio BILLIANI, è stato effettuato il sopralluogo sui beni immobili, accedendo all'interno delle tre unità immobiliari. In tale occasione si è proceduto al rilievo dimensionale (planimetrie di rilievo in **Ail. 1**) e fotografico (**Ail. 2**), alla rilevazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive, della dotazione impiantistica e dello stato manutentivo, individuando e identificando i possessori.

È stata effettuata la comparazione tra lo stato rilevato e quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio, valutando la coerenza edilizia/urbanistica degli immobili sia in riferimento ai titoli edilizi rilasciati, che in relazione alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Medesima comparazione è stata effettuata, per ciascun immobile, tra lo stato rilevato e quello rappresentato nelle planimetrie catastali e, anche in questo caso, laddove sussistenti difformità, sono state indicate le attività da svolgere per regolarizzare gli immobili stessi e sono stati determinati i costi da sostenere. Tali attività di conformizzazione catastale sono ovviamente conseguenti e coerenti a quelle da eseguirsi per la riconduzione degli immobili alla liceità edilizia. Laddove rilevate difformità sul titolo edilizio o catastali, sono state individuate e indicate le attività da svolgere per la regolarizzazione degli immobili per ricondurli ad uno stato di liceità edilizia e coerenza catastale. Sono stati anche stimati i relativi costi ed elaborate, ove necessario, le planimetrie (**Ail. 7**) che rappresentano lo stato regolarizzato delle unità.

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari espressi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare e dal sito *borsinoimmobiliarepro* dal quale sono stati estratti i dati di atti di compravendita o offerte relativi a immobili di tipologia simile a quelli oggetto di stima (c.d. *comparabili*).

Le documentazioni relative all'indagine di mercato sono riprodotte nell'**Ail. 9**.

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Identificazione e localizzazione

I tre immobili sono siti in Tarvisio, in via 25 Marzo 1944 n. 2 (Immobile n. 1), in via Romana n. 91 (Immobile n. 2) e in via Romana n. 93 (Immobile n. 3).

Il piccolo Comune (vedi foto aeree in **All. 2.4**) della regione Friuli Venezia Giulia, dista circa 95 km Udine, circa 6 km dal confine con l'Austria (valico di *Coccau*) e circa 10 km dal confine con la Slovenia (valico di *Fusine*).

È raggiungibile percorrendo l'autostrada A23 fino all'uscita "Tarvisio", per poi percorrere la SS 13 per circa 4,2 km dove, da una rotonda, ci si introduce nel centro abitato il cui centro si sviluppa ai lati della principale via Vittorio Veneto.

Il comune di Tarvisio, il più orientale comune italiano, è una rinomata località sciistica a 754 m di altitudine. Ha circa 4.000 abitanti, sorge nella Val Canale ed è circondato da boschi e foreste. È stata sede delle universiadi nel 2003 e vi è un trampolino per il salto con gli sci.

*

3.2 Descrizione degli immobili

3.2.1 Immobile n. 1 – appartamento in via 25 Marzo 1944 n. 2

(Planimetria di rilievo in **All. 1.1** e rilievi fotografici in **All. 2.1**)

Trattasi di un appartamento localizzato al piano secondo di un maggiore fabbricato a quattro livelli fuori terra, costituente il condominio denominato "SCHNABLEGGER", edificato in un'area compresa tra la via Vittorio Veneto, la via Giovanni Paolo II e la via 25 Marzo 1944.

Il piano terra è composto da unità immobiliari destinate ad attività commerciali, tutte con accesso diretto dalle vie Giovanni Paolo II e Vittorio Veneto.

I piani superiori sono destinati ad abitazioni e studi professionali ed hanno l'accesso comune nella via 25 Marzo 1944, al civico n. 2. Tale ingresso comune, protetto da un portoncino in legno e vetro di sicurezza con sopraquadro, ad apertura elettrificata, si raggiunge percorrendo un settore sopraelevato, che raccorda l'ingresso con la via 25 Marzo 1944. Tale settore è stato realizzato in assito ligneo apposto su una struttura metallica e protetto, superiormente da una copertura in legno a falde inclinate, caratteristica dei centri montani.

Lo stabile è dotato di pulsantiera citofonica.

I confini del lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Nord Est con la via 25 Marzo 1944

- a Nord Ovest con la via Giovanni Paolo II
- a Sud Ovest con la via Vittorio Veneto
- a Sud Est, dove c'è un'area esterna a giardino, con il mappale .103/1 nel quale è presente una distinta palazzina

La struttura portante del maggiore fabbricato, originariamente in muratura portante (spessore variabile 50 cm), è stata interamente sostituita nel 1982 da un'altra in conglomerato cementizio armato. I solai di interpiano sono in laterocemento con un materassino in lana di vetro spessore 10 cm. La copertura, invece, a falde inclinate, è protetta da un manto tegolato in coppi lineari ed ha una struttura portante lignea composta da tavolato (3 cm) e perlinato (2,5 cm), con interposta camera d'aria e materassino in lana di vetro (spessore 12 cm).

I prospetti sono rifiniti con intonaco (lati Nord Est e Sud Ovest), mentre nei lati Sud Est e Nord Ovest, sul paramento esterno, è presente anche una coibentazione in polistirolo e lana di legno mineralizzata.

L'architettura dell'edificio è di buon pregio: i prospetti, privi di balconi, sono tinteggiati e hanno rifiniture architettoniche squadrate agli spigoli e fasce marcapiano in rilievo. Gli infissi esterni hanno cornici e davanzali in rilievo. Le falde delle coperture sono dotate di canale di gronda e pluviali in rame.

Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è discreto.

Il palazzo è dotato di ascensore e di un corpo scala in aderenza.

L'**appartamento**, identificato con l'interno "10", risulta sull'estrema destra rispetto all'arrivo dall'ascensore e dalle scale e si sviluppa sul prospetto alla via Giovanni Paolo II, nel quale vi si affaccia con quattro finestre. Prospetta anche sugli altri due lati (via 25 Marzo 1944 e via Vittorio Veneto) dove si affaccia con una finestra per lato.

E' costituito da un *soggiorno con angolo cottura* (22,66 mq) nel quale vi è anche l'ingresso dal pianerottolo, una *camera* (12,41 mq) e un *bagno* (3,53 mq).

L'altezza interna è di 3,08 m ad eccezione del bagno dove, in conseguenza del pavimento rialzato, è ridotta a 2,98 m.

Pareti e soffitti interni, ad eccezione del soffitto della zona ingresso rivestito in perlinato, sono intonacati, rasati e tinteggiati con idropittura.

La pavimentazione interna è in parquet a listoncini levigati in opera contornato da battiscopa in legno. Nel *bagno*, invece, dove è stato realizzato un piano rialzato, il pavimento è in piastrelle di gres ceramico.

Le parti di parete in corrispondenza dell'angolo cottura sono rivestite in piastrelle di monocottura smaltata, con decori. Le pareti del *bagno* sono rivestite con gres smaltato simile al pavimento.

Le sei finestre hanno tutte dimensioni 1,16x2,15 m (superficie aeroilluminante 2,49 mq). Tali infissi sono in legno verniciato, con anta bassa girevole e sopraquadro a vasistas, con vetrocamera. Le aperture sono dotate di davanzale in pietra naturale lucidata e bordature stondate.

Nella zona ingresso è presente un portoncino dimensioni 0,80x2,05 cm, a pannellatura cieca con chiusura di sicurezza, non blindato.

I due infissi interni sono ad ante girevoli, in legno tamburato a pannello liscio con maniglie commerciali.

Il bagno è dotato di bidet, WC, piatto doccia, lavabo a colonna. Tutti i sanitari sono in vetrochina e dotati di rubinetteria. Il box doccia ha pannellatura in polycarbonato trasparente inserito su telaio in alluminio, e ha ingresso ad angolo. La cassetta del WC è di tipo ad incasso, con pulsante singolo.

Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di:

- impianto idrico e impianto fognario con tubazioni sottotraccia, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadro generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale e un unico interruttore bipolare (linea prese e linea luci);
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa verniciata;
- impianto citofonico con un risponditore;
- impianto TV.

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

Sono stati rilevati due infissi esterni con vetri rotti (uno di un'anta ed uno di un sopraquadro) sistemati provvisoriamente con nastro adesivo telato rinforzato. È stata inoltre rilevata la presenza di infiltrazioni di umidità in corrispondenza degli infissi esterni, con danneggiamento della rasatura e della tinteggiatura in corrispondenza dell'apertura muraria. Il pavimento in legno necessita di una lucidatura ed appare degradato in corrispondenza dei radiatori.

Consistenza

superficie netta	mq	38,60
superficie lorda	mq	52,03

Al momento del sopralluogo l'immobile, arredato, era libero.

*

3.2.2. Immobile n. 2 – appartamento in via Romana n. 91

(Planimetria di rilievo in **All. 1.2** e rilievi fotografici in **All. 2.2**)

Trattasi di un appartamento localizzato al piano terzo di un maggiore fabbricato a sei livelli (cinque fuori terra ed uno seminterrato) denominato condominio "WALD

RESIDENCE n.2", costituito da tre corpi in aderenza, sito in via Romana con ingressi ai civici 87/89/91.

Il piano seminterrato è destinato a cantine/autorimesse, mentre i piani superiori sono destinati ad abitazioni e studi professionali.

L'unità immobiliare in capo al fallimento ha l'accesso dalla via Romana n. 91, che risulta nel settore destro del maggiore stabile. L'ingresso comune, protetto da un portoncino ad apertura elettrificata, in legno con riquadri verticali e vetri di sicurezza (specchiati) con fasce laterali e sopraquadro, si raggiunge percorrendo una scala che lo raccorda con la via Romana. Tale scala è interamente rivestita in pietra e dotata di corrimano anche nel settore piano del marciapiede.

Lo stabile è dotato di pulsantiera citofonica.

I confini del lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Nord Est con i mappali 239/8 e 239/31
- a Nord Ovest con i mappali 239/4 e 391/2
- a Sud Ovest con la via Romana
- a Sud Est con il mappale .516 nel quale è presente una distinta palazzina

La struttura portante del maggiore fabbricato è in conglomerato cementizio armato e solai parte in laterocemento e parte in cemento armato (solette). La copertura si differenzia in un settore terrazzato e falde laterali, queste rivestite con pannellatura metallica.

L'architettura dell'edificio è di buon pregio: i prospetti, con ampi balconi coperti, sono rivestiti in legno, con le parti interne dei balconi intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni hanno cornici e davanzali in rilievo. Le falde delle coperture sono dotate di canale di gronda e pluviali.

Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è discreto.

Tutti e tre i settori hanno ampi corpi scala e sono dotati di ascensore.

L'**appartamento**, identificato con l'interno "310", risulta alla sinistra rispetto all'arrivo dall'ascensore e dalle scale e si sviluppa sul prospetto posteriore (Nord Est) e laterale (Sud Est). Confina inoltre, in senso orario: con l'interno 309, con lo spazio comune del piano terzo, con il corpo ascensore e con il vano scala.

E' costituito da un *soggiorno con angolo cottura* (22,05 mq), una *camera* (9,37 mq), un *bagno* (4,59 mq), un'altra *camera* (5,85 mq) e un piccolo *terrazzo* (4,05 mq).

L'altezza interna è di 2,60 m.

Pareti e soffitti interni sono intonacati, rasati e tinteggiati con idropittura.

La pavimentazione interna è passante, in gres porcellanato smaltato posato diritto, mentre nel *bagno* è presente una monocottura smaltata. Il battiscopa è in legno.

Le parti di parete in corrispondenza dell'angolo cottura sono rivestite in piastrelle di monocottura smaltata, con decori. Le pareti del *bagno* sono rivestite a tutt'altezza con bicottura, con listello intermedio di decoro.

Sono presenti due finestre: una nella *camera* lato Nord Est, dimensioni 1,00x1,33 (1,33 mq), a due ante; una nel *soggiorno*, dimensioni 2,02x1,33 (2,69 mq) a tre ante. È poi presente una portafinestra nella *camera* lato Sud Est, dimensioni 0,72x2,25 (1,62 mq) a due ante. Tali infissi sono in legno con vetro semplice, con tapparelle.

Le relative aperture sono dotate di davanzale/soglia in pietra naturale lucidata.

Il bagno, invece, è ad aerazione forzata.

Nella zona ingresso è presente un portoncino non blindato, dimensioni 0,85x2,10 cm, a pannellatura cieca, con chiusura di sicurezza.

I quattro infissi interni, di cui due ad ante girevoli (accesso *camera* lato Nord Est e accesso *bagno* dal *soggiorno*) e due scorrevoli (accesso *bagno* dalla *camera* e accesso *camera* lato Sud Est dal *soggiorno*), sono in legno tamburato a pannello liscio.

Il bagno è dotato di bidet, WC, piatto doccia, lavabo a colonna. Tutti i sanitari sono in vetrochina e dotati di rubinetteria. Il box doccia ha pannellatura in polycarbonato su telaio in alluminio verniciato, con ingresso ad angolo. La cassetta del WC è di tipo ad incasso, con pulsante singolo.

Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di:

- impianto idrico e impianto fognario con tubazioni sottotraccia, entrambi collegati alle pubbliche reti;
- impianto elettrico con quadro generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale e due interruttori bipolari (linea prese e linea luci);
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa verniciata;
- impianto citofonico con un risponditore;
- impianto TV.

Lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente.

Consistenza

superficie netta	mq	41,86
superficie lorda	mq	51,21
terrazzo	mq	4,05

Al momento del sopralluogo l'immobile, arredato, era libero.

Costituisce **pertinenza** dell'appartamento un piccolo vano accessibile dal pianerottolo intermedio, localizzato tra il secondo ed il terzo piano, definito "**veranda**" nella planimetria catastale, **comune** alle cinque unità immobiliari costituenti il piano terzo della scala al civico n. 91.

Tale veranda è chiusa con un infisso in vetro e si affaccia sul prospetto Nord Est.

Ha dimensioni 2,07x1,80 (superficie 3,73 mq) ed accesso tramite una porta in legno tamburato. Risulta accatastata come **subalterno 69** e classata come *bene comune non censibile*.

*

3.2.3 Immobile n. 3 – box/autorimessa in via Romana n. 93

(Planimetria di rilievo in **All. 1.3** e rilievi fotografici in **All. 2.3**)

L'immobile è un **box/autorimessa** facente parte del maggiore fabbricato costituente il condominio "LE BETULLE", sito in via Romana n. 93. Trattasi di un fabbricato a sei livelli di piano di cui uno seminterrato, nel quale sono stati ricavati box auto e cantine.

L'autorimessa in esame è identificata con il n. 7.

È accessibile direttamente dalla pubblica via attraversando l'area di pertinenza antistante i box/autorimesse.

Il box/autorimessa in esame è localizzato sulla sinistra del settore box/autorimesse visibile da strada e risulta il terzo in distacco dal corpo scala di accesso allo stabile.

È costituita da un unico vano dimensioni nette 2,53x5,26 m (13,31 mq).

L'accesso è protetto da una serranda in legno a doghe verticali, a pannellatura cieca, con bordi in ferro sciolato zincato, con apertura a bascula su guide laterali.

La muratura posteriore e quelle divisorie laterali, così come il solaio, sono in conglomerato cementizio armato, senza intonaco e tinteggiato.

Il pavimento è in gres porcellanato con battiscopa ricavato dalla stessa piastrella.

È presente un impianto elettrico con cavi entro canalette posate fuori traccia, costituito da un punto luce ed una presa.

Lo stato di conservazione dell'immobile è scadente.

Si rileva un avanzato degrado del calcestruzzo con ossidazione dei ferri di armatura sulla parete posteriore e degrado della soletta derivante da infiltrazioni idriche di acqua piovana proveniente dal soprastante terrazzamento.

Consistenza

superficie netta	mq	13,31
superficie lorda	mq	15,04

Al momento del sopralluogo l'immobile è libero.

4 IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - VERIFICA DI COERENZA

4.1 Immobile n. 1 – appartamento via 25 Marzo 1944 n. 2

Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Fabbricati di Tarvisio (UD) (visura in **All. 4.1**):

sezione	A
foglio	5
mappale	.103/3
subalterno	10
categoria	A/2
classe	3
consistenza	3 vani
superficie catastale	mq 54
rendita catastale	€ 371,85

indirizzo via Vittorio Veneto s.n. - piano 2

intestati

proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

L'attuale identificazione e intestazione derivano da variazione del 09.11.2015, per *inserimento in visura dei dati di superficie*.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data antecedente all'impianto meccanografico del 30.06.1987, come:

sezione	TAR
foglio	5
mappale	649 graffato 650, 710, 711
categoria	D/2
indirizzo	via Vittorio Veneto s.n. - piano 2
intestati	

proprietà 1/1

Con *Variazione* del 25/05/1983 in atti dal 27/11/1992, gli identificativi 649-650-710-711 del foglio 5 vengono scissi tra loro; il mappale 649 viene diviso nei subalterni da 1 a 27 per *ristrutturazione* (n. 130/1983). L'identificato e l'intestazione divengono i seguenti:

sezione	TAR
foglio	5
mappale	649

subalterno 10
categoria A/2
classe 3
consistenza 3 vani
rendita catastale £ 1.128
indirizzo via Vittorio Veneto n.1 - piano 2
intestati proprietà 1/1

Con *Variazione* del 13.04.1990, protocollo n. 412677, Voltura in atti dal 04/12/2001 Repertorio n. 50808, Rogante notaio CEVARO Bruno, Sede Cividale del Friuli, Registrazione UR, Sede Udine n. 2589 del 30/04/1990, *compravendita* (n. 5207.1/1990), cambiano gli intestati, che diventano:

proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

Con *Variazione del quadro tariffario* del 01.01.1992, l'originaria identificazione e classamento diventano le seguenti (NB – invariati gli intestati):

sezione TAR
foglio 5
mappale 649
subalterno 10
categoria A/2
classe 3
consistenza 3 vani
rendita catastale € 371,85
indirizzo via Vittorio Veneto - piano 2
intestati

proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

Con *Variazione* del 14.03.2005, protocollo n. UD00887xx, Voltura in atti dal 13/04/2005, Repertorio n. 1011, Rogante Alberto PICCININI, Sede Udine,

Registrazione UU, Sede Tolmezzo n: 105 del 21/03/2005, *compravendita* (n. 9243.1/2005), cambia l'intestato, che diventa:

proprietà 1/1

Con *Variazione* del 23/09/2008 protocollo n. UD03858xx, in atti dal 23/09/2008 *bonifica identificativo catastale* (n. 47246.1/2008), l'originaria identificazione e classamento diventano le seguenti (NB – invariati gli intestati):

sezione	A
foglio	5
mappale	.103/3
subalterno	10
categoria	A/2
classe	3
consistenza	3 vani
rendita catastale	€ 371,85
indirizzo	via Vittorio Veneto - piano 2
intestati	

proprietà 1/1

Con *Variazione* del 10.11.2008, strumento (atto pubblico) del 10/11/2008, protocollo n. UD04865xx, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/11/2008, Repertorio n. 762xx, Rogante PICCININI Enrico, Sede Udine, Registrazione *atto pubblico conservato* (ditta confermata con decreto tavolare n. 685/08 del 19/01/09, in atti dal 16/09/09 prot. gen. 321463/09) (n. 3548.1/2008), cambia l'intestato, che diventa:

proprietà 1/1

Dopo tale variazione i dati di accatastamento e l'intestato non cambiano.

*

La **visura catastale** è caratterizzata da **incongruenze** rispetto allo stato rilevato:

- la superficie catastale di 54 mq indicata nella visura è incoerente con quella lorda rilevata di 52,03 mq (in arrotondamento 52 mq);
- l'indirizzo via Vittorio Veneto s.n. è errato; quello corretto è via 25 Marzo 1944

n. 2.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.1**) è stata introdotta in data **25.05.1983** dal geom. Renato FANTINI.

Tale planimetria è **coerente** con lo stato attuale.

*

4.2 Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91

Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Fabbricati di Tarvisio (UD) (visura in **Ail. 4.2**):

sezione A

foglio 3

mappale .463

subalterno 52

categoria A/2

classe 3

consistenza 3 vani

superficie catastale mq 51 escluse aree scoperte 50

rendita catastale € 371,85

indirizzo via Romana n. 67/A - piano 3

intestati

proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

L'attuale identificazione e intestazione derivano da variazione del 09.11.2015, per *inserimento in visura dei dati di superficie*.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data antecedente all'impianto meccanografico del 30.06.1987, come:

sezione TAR

foglio 5

mappale 922

categoria A/2

classe 3

consistenza 3 vani

rendita £ 1.128

indirizzo (SCALA) 3 n. 67/A via Romana n. 67/A piano: 3

intestati

proprietà 500/500

proprietà 500/500

Con *Variazione* del 14.12.1988, strumento (atto pubblico) del 14/12/1988, Voltura in atti dal 03/12/1993, Repertorio n. 346xx, Rogante PICCININI E., Sede Udine, Registrazione Sede UDINE n. 71xx del 20/12/1988, *compravendita* (n. 626.1/1989), cambiano gli intestati, che diventano:

intestati proprietà 500/500

proprietà 500/500

Con *Variazione del quadro tariffario* del 01.01.1992, l'originaria identificazione e classamento diventano le seguenti (NB – invariati gli intestati):

sezione	TAR
foglio	5
mappale	922
subalterno	52
categoria	A/2
classe	3
consistenza	3 vani
rendita catastale	€ 371,85
indirizzo	(SCALA) 3 n. 67/A via Romana n. 67/A piano: 3
intestati	proprietà 500/500

proprietà 500/500

Con *Variazione* del 05.03.1998, denuncia nei passaggi per causa di morte del 05/03/1998, Voltura in atti dal 05/07/1999, Registrazione (n. 70xx.1/1998), cambiano gli **intestati**, che diventano:

intestati

proprietà 3/4

proprietà 1/4

Con *Variazione* del 10.02.2003, strumento (atto pubblico) del 10/02/2003 protocollo n. 1280xx, Voltura in atti dal 09/04/2003, Repertorio n. 704xx, Rogante: PICCININI, Sede Udine, Registrazione UR Sede Udine n. 1806 del 21/02/2003, *compravendita* (n. 11531xx.1/2003), cambia l'intestato, che diventa:

proprietà 1/1

in regime di separazione dei beni

Con *Variazione* del 11.07.2008 protocollo n. UD02960xx in atti dal 11/07/2008 *bonifica identificativo catastale* (n. 36519.1/2008) l'originaria identificazione e classamento diventano le seguenti (NB – invariati gli intestati):

sezione	A
foglio	5
mappale	.463
subalterno	52
categoria	A/2
classe	3
consistenza	3 vani

rendita catastale € 371,85
 indirizzo (SCALA) 3 n. 67/A via Romana n. 67/A piano: 3
 intestati proprietà 1/1

in regime di separazione dei beni

Con *Variazione* del 26.10.2010 protocollo n. UD0330375 in atti dal 26/10/2010 *bonifica identificativo catastale* (n. 17231.1/2010) l'originaria identificazione e classamento diventano le seguenti (NB – invariati gli intestati):

sezione A
 foglio 3
 mappale .463
 subalterno 52
 categoria A/2
 classe 3
 consistenza 3 vani
 rendita catastale € 371,85
 indirizzo (SCALA) 3 n. 67/A via Romana n. 67/A piano: 3
 intestati proprietà 1/1

in regime di separazione dei beni

Con *Variazione* del 29.01.2015 protocollo n. UD0021866 in atti dal 29/01/2015 *variazione di toponomastica* (n. 11413.1/2015) l'originaria identificazione e classamento diventano le seguenti (NB – invariati gli intestati):

sezione A
 foglio 3
 mappale .463
 subalterno 52
 categoria A/2
 classe 3
 consistenza 3 vani
 rendita catastale € 371,85
 indirizzo via Romana n. 67/A piano: 3
 intestati proprietà 1/1

in regime di separazione dei beni

Dopo tale variazione i dati di accatastamento e l'intestato non cambiano.

*

La **visura catastale** è caratterizzata da incongruenze rispetto allo stato rilevato:

- la superficie catastale di 51 mq indicata nella visura è incoerente con quella lorda rilevata (compreso il balcone) di 55,26 mq (in arrotondamento 55 mq); parimenti incongruente è la superficie escluse aree scoperte che risulta essere di 51,21 mq (in arrotondamento 51 mq) e non 50 mq indicata nella visura;
- l'indirizzo via Romana n. 67/A è errato; quello corretto è via Romana n. 91.

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.2**) è stata introdotta in data **28.01.1975** dal Geom. Giuliano CATTARUZZI.

Tale planimetria **non è coerente** con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale / stato catastale risulta:

- una diversa distribuzione planimetrica con realizzazione di una *camera* sul lato Sud Est con accesso al balcone;
- la realizzazione di una porta di accesso diretto dal *soggiorno* al *bagno* padronale.

Nella planimetria catastale si rileva un'annotazione manoscritta "**comune**" in corrispondenza di una veranda localizzata nel semipianerottolo tra il secondo e il terzo piano.

Trattasi di un'unità immobiliare in comune a tutte e cinque le unità immobiliari esistenti al piano terzo ed è assegnata in **quota di 1/5** ciascuna.

Tale unità ha il seguente identificativo catastale (visura in **All. 4.4**):

sezione	A
foglio	3
mappale	.463
subalterno	69
categoria	BENE COMUNE NON CENSIBILE
indirizzo	via Romana n. 67/A - piano 3

Tale bene, per via del suo classamento (BCNC) è privo di planimetria e risulta indicato, nelle visure estratte, solo in correlazione con il sub. 54 di proprietà del sig. DEGANO Roberto (vedi ancora **All. 4.4**).

Per una migliore comprensione si producono anche (**All. 4.4**)

- *Elaborato planimetrico* del 16.03.2018 (piano terzo)
- *Elaborato planimetrico* del 27.08.2019 (piano terzo sub. 54 e sub. 69)
- *Elenco immobili* particella .463

*

4.3 Immobile n. 3 – autorimessa via Romana n. 93

Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Fabbricati di Tarvisio (UD) (visura in **All. 4.3**):

sezione	A
foglio	3
mappale	.516
subalterno	15
categoria	C/6
classe	3
consistenza	13 mq
superficie catastale	14 mq
rendita catastale	€ 42,30
indirizzo	via Romana n. 59 - piano S2

intestati

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

L'attuale identificazione e intestazione derivano da variazione del 09.11.2015, per *inserimento in visura dei dati di superficie*.

Dalla ricostruzione dello storico emerge che l'identificativo viene introdotto in data antecedente all'impianto meccanografico del 30.06.1987 come:

sezione	TAR
foglio	5
mappale	516
sub	15
indirizzo	via Romana n. 59 piano S2
intestati	proprietà 1000/1000

Con *Variazione* del 19.07.1986, l'originaria identificazione e classamento diventano le seguenti (NB – invariato l'intestato):

sezione	TAR
foglio	5
mappale	516
subalterno	15
categoria	C/6
classe	3
consistenza	13 mq
rendita catastale	£ 124
indirizzo	via Romana n. 59 piano S2

Con *Variazione* del 23.07.1986, scrittura privata del 23/07/1986 Voltura in atti dal 03/12/1993 Repertorio n.: 245xx Rogante: Enrico PICCININI Sede: Udine Registrazione: n: 26xx del 01/08/1986 *compravendita* (n. 7323.1/1986), cambiano gli intestati, che diventano:

intestati proprietà 10/20

proprietà 10/20

Con *Variazione del quadro tariffario* del 01.01.1992, l'originaria identificazione e classamento diventano le seguenti (NB – invariati gli intestati):

sezione TAR

foglio 5

mappale 516

subalterno 15

categoria C/6

classe 3

consistenza 13 mq

rendita catastale € 42,30

indirizzo via Romana n. 59 piano S2

Con *Variazione* del 05.03.1998, denuncia nei passaggi per causa di morte del 05/03/1998, Voltura in atti dal 05/07/1999, Registrazione (n. 7004/1998), cambiano gli intestati, che diventano:

intestati

proprietà 3/4

proprietà 1/4

Con *Variazione* del 10.02.2003, strumento (atto pubblico) del 10/02/2003, protocollo n. 128052, Voltura in atti dal 09/04/2003, Repertorio n. 70441, Rogante: PICCININI, Sede Udine, Registrazione UR Sede Udine n. 1806 del 21/02/2003, *compravendita* (n. 115319.1/2003), cambia l'intestato, che diventa:

proprietà 1/1

in regime di separazione dei beni

Con *Variazione* del 22.08.2008 protocollo n. UD0344008 in atti dal 22/08/2008 *bonifica identificativo catastale* (n. 41916.1/2008) l'originaria identificazione e classamento diventano le seguenti (NB – invariato l'intestato):

sezione A

foglio 5

mappale .516

subalterno 15
categoria C/6
classe 3
consistenza 13 mq
rendita catastale € 42,30
indirizzo via Romana n. 59 piano S2
intestati proprietà 1/1

in regime di separazione dei beni

Con *Variazione* del 25.10.2010 protocollo n. UD0329410 in atti dal 25/10/2010 *variazione per modifica identificativo* (n. 17074.1/2010) l'originaria identificazione e classamento diventano le seguenti (NB – invariati gli intestati):

sezione A
foglio 3
mappale .516
subalterno 15
categoria C/6
classe 3
consistenza 13 mq
rendita catastale € 42,30
indirizzo via Romana n. 59 piano S2
intestati proprietà 1/1

in regime di separazione dei beni

Dopo tale variazione i dati di accatastamento e l'intestato variano come all'attualità.

*

La **consistenza** (13 mq) è sostanzialmente coerente con quella accertata di 13 mq (13,31 mq), mentre nella visura è errato il numero civico, che è il "93" e non il "59".

*

La **planimetria catastale** attuale (**All. 5.3**) è stata introdotta in data **19.07.1986** dal geom. . Tale planimetria **è coerente** con lo stato attuale.



5 PROVENIENZA E GRAVAMI



5.1 PROVENIENZA – TRASCRIZIONI A FAVORE / CONTRO

In data 07.05.2020 è stato richiesto all'Ufficio Tavolare di Pontebba l'Estratto Tavolare di
(**All. 3.1**). Dal documento risulta quanto segue.

Immobile n. 1 – appartamento via 25 Marzo 1944 n. 2

P.T. 1476 del C.C. di Tarvisio

Presentazione del 13.11.2008 G.N. 685/2008

Trattasi di unità condominiale costituita da un **appartamento** sito al piano secondo di maggiore fabbricato edificato sulla particella catastale 103/3 in P.T. 147, marcato **"10"** in grigio sul piano tavolare, con 24/1000 p.i. del Catasto terreni 1° in P.T. 147 di q.c.c. L'unità immobiliare, sita in via 25 Marzo 1944 n. 2, risulta acquistata da
per l'intero del diritto di proprietà da , con **atto di compravendita del 10.11.2008**, Rep. 762xx, rogito notaio PICCININI.

Presentazione del 20.01.2015 G.N. 21/2015

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale del 07.11.2014**, Rep. 401xx, rogito notaio LOBINA, si annota che l'immobile è istituito a fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del c.c.

Presentazione del 02.04.2019 G.N. 174/2019

Con **atto di citazione notificato il 06.11.2018**, Cron. 18580, Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Cagliari, si annota la pendenza di lite promossa dalla curatela del Fallimento per la revocatoria atto di costituzione fondo patrimoniale registrato al n. 21/2015.

*

Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91

P.T. 955/956 del C.C. di Tarvisio

Presentazione del 14.02.2003 G.N. 75/2003

Trattasi di unità condominiale costituita da un **appartamento** sito al piano terzo di maggiore fabbricato edificato sulla particella catastale 463 in P.T. 898, marcato **"M3"** in contorno azzurro sul piano tavolare, con **14,84/1000** p.i. del Catasto terreni 1° in P.T.

898 di q.c.c. e di un **vano comune ad uso veranda** sito al piano terzo marcato “AQ” in contorno verde sul piano tavolare, con **0,63/1000 p.i.** del Catasto terreni 1° in P.T. 898 di q.c.c.

L'**appartamento** risulta acquistato da _____ **per l'intero** del **diritto di proprietà** da

con **atto di compravendita del 10.02.2003**, Rep. 70441, rogito notaio PICCININI. Nello stesso atto viene indicata la **veranda ad uso comune** in **quota di 1/5** assieme agli altri quattro comproprietari.

Presentazione del 20.01.2015 G.N. 21/2015

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale del 07.11.2014**, Rep. 40164, rogito notaio LOBINA, si annota che l'immobile è istituito a fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del c.c.

Presentazione del 02.04.2019 G.N. 174/2019

Con **atto di citazione notificato il 06.11.2018**, Cron. 18580, Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Cagliari, si annota la pendenza di lite promossa dalla curatela del Fallimento _____ per la revocatoria atto di costituzione fondo patrimoniale registrato al n. 21/2015.

*

Immobile n. 3 – autorimessa via Romana n. 93
P.T. 1806 del C.C. di Tarvisio

Presentazione del 14.02.2003 G.N. 75/2003

Trattasi di unità condominiale costituita da un'**autorimessa** sita al piano cantinato di maggiore fabbricato edificato sulla particella catastale 516 in P.T. 989, marcato “15” sul piano tavolare, con **5,79/1000 p.i.** del Catasto terreni 1° in P.T. 989 di q.c.c.

L'**autorimessa** risulta acquistata da _____ **per l'intero** del **diritto di proprietà** da

con **atto di compravendita del 10.02.2003**, Rep. 70441, rogito notaio PICCININI.

Presentazione del 20.01.2015 G.N. 21/2015

Con **atto di costituzione di fondo patrimoniale del 07.11.2014**, Rep. 40164, rogito notaio LOBINA, si annota che l'immobile è istituito a fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del c.c.

Presentazione del 02.04.2019 G.N. 17x/2019

Con **atto di citazione notificato il 06.11.2018**, Cron. 18580, Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Cagliari, si annota la pendenza di lite promossa dalla curatela del per la revocatoria atto di costituzione fondo patrimoniale registrato al n. 21/2015.

*

per gli Immobili n. 1, n. 2 e n. 3

Trascrizione a favore e contro del 12.11.2014 (All. 3.2), in Cagliari a Reg. Gen. 27849, Reg. Part. 22339, **atto di costituzione di fondo patrimoniale** a rogito notaio Maria Cristina LOBINA del 07.11.2014, Rep. 40164/14755, con il quale

, premesso che hanno contratto matrimonio in data 27.05.1978 ma che, al momento del rogito, dichiarano essere in separazione dei beni, **conferiscono in un fondo patrimoniale**, tra gli altri, i seguenti immobili (**NB** – si riportano solo quelli significativi per la presente Relazione n. 4):

in Comune di Tarvisio, quota dell'intero in capo a

a) appartamento ad uso civile abitazione sito al secondo piano alto del maggior fabbricato avente accesso dalla via Vittorio Veneto al C.F. alla sezione A, foglio 5, mappale 103/3, subalterno 10, categoria A/2, classe 3, vani 3, RCE. 371,85;

b) appartamento ad uso civile abitazione sito al terzo piano alto del maggior fabbricato avente accesso dalla via Romana n. 67/A, scala 3, censito al C.F. alla sezione A, foglio 3, mappale .463, subalterno 52, categoria A/2, classe 3, vani 3, RCE. 371,85;

c) posto auto al piano seminterrato del maggior fabbricato avente accesso dalla via Romana n. 59, della superficie di metri quadrati 13 censito al C.F. alla sezione A, foglio 3, mappale .516 subalterno 15, categoria C/6, classe 3, metri quadrati 13, RCE. 42,30.

L'atto ha un'**Annotazione di trascrizione del 27.05.2020 (All. 3.3)**, Reg. Gen. 11545, Reg Part. 14xx, dell'atto giudiziario Rep. 5xx/2020 del Tribunale di Cagliari, relativo ad **inefficacia relativa ai sensi ex artt. 66 e 69 L.F. e art. 2901 del C.C.**, che così dispone: *con Sentenza n. 463/2020 (R.G. 8931/2018) (All. 3.5) il giudice ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del fallimento attore, limitatamente alla quota di proprietà del signor* , *dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del notaio dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 12.11.2014 (rep. n. 40164 racc. n. 147xx).*

*

5.2 ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Immobile n. 1 – appartamento via 25 Marzo 1944 n. 2

P.T. 1476 del C.C. di Tarvisio

Presentazione del 13.11.2015 G.N. 56x/2015

Pignoramento immobiliare del 12-27.10.2015 Cron. 4917, Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Udine, promosso dal condominio *Wald Residence* con sede in Tarvisio per l'esazione del credito di € 1.136,74 oltre interessi, spese e accessori.

Presentazione del 27.11.2017 G.N. 3x/2017

Pignoramento immobiliare del 19.12.2016 Cron. 5542, Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Udine, promosso dal condominio *Schnablegger* con sede in Tarvisio per l'esazione del credito di € 9.575,58 oltre spese successive occorrente.

*

Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91

P.T. 955/956 del C.C. di Tarvisio

Presentazione del 13.11.2015 G.N. 56x/2015

Pignoramento immobiliare del 12-27.10.2015 Cron. 4917, Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Udine, promosso dal condominio *Wald Residence* con sede in Tarvisio per l'esazione del credito di € 1.136,74 oltre interessi, spese e accessori.

Presentazione del 27.11.2017 G.N. 3x/2017

Pignoramento immobiliare del 19.12.2016 Cron. 5542, Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Udine, promosso dal condominio *Schnablegger* con sede in Tarvisio per l'esazione del credito di € 9.575,58 oltre spese successive occorrente.

*

Immobile n. 3 – autorimessa via Romana n. 93

P.T. 1806 del C.C. di Tarvisio

Presentazione del 13.11.2015 G.N. 567/2015

Pignoramento immobiliare del 12-27.10.2015 Cron. 491x, Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Udine, promosso dal condominio *Wald Residence* con sede in Tarvisio per l'esazione del credito di € 1.136,74 oltre interessi, spese e accessori.

Presentazione del 27.11.2017 G.N. 3x/2017

Pignoramento immobiliare del 19.12.2016 Cron. 5542, Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Udine, promosso dal condominio *Schnablegger* con sede in Tarvisio per l'esazione del credito di € 9.575,58 oltre spese successive occorrente.

*

*

Trascrizione contro del 25.01.2019 (All. 3.4) trascritta in Cagliari a Reg. Gen. 250x, Reg. Part. 1993, P.U. Tribunale Cagliari, **Domanda giudiziale** derivante da **Revoca atti soggetti a trascrizione** del 01.10.2018, Rep. 8931/2018, relativa a **inefficacia ai sensi ex artt. 66 e 69 L.F. e art. 2901 del C.C.**, che così dispone: *limitatamente alla quota di proprietà del sig. , nei confronti del fallimento dell'omonima impresa individuale , dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto pubblico a rogito del notaio dott. Maria Cristina Lobina stipulato in data 07.11.2014 (rep. n. 401xx racc. n. 147xx), trascritto in data 12/11/2014 reg. gen. 278xx, reg. part. 223xx, col quale sono stati conferiti i beni immobili indicati nella presente nota. Il tutto come meglio risulta nel titolo al quale si fa espresso riferimento. Si precisa che i soggetti citati nell'atto sono il sig.*

(così come indicato nella presente nota) e la sig.ra

nata a

Sentenza n. 46x/2020 del 21.02.2020 (All. 3.5), Rep. 55x/2020 del 25.02.2020 **con la quale viene accertata l'inefficacia dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale a rogito notaio LOBINA del 12.11.2014** Rep. 40164, Racc. 14755, tra cui i beni in Comune di Tarvisio:

- a) appartamento ad uso civile abitazione sito al secondo piano alto del maggior fabbricato avente accesso dalla via Vittorio Veneto al C.F. alla sezione A, foglio 5, mappale 103/3, subalterno 10, categoria A/2, classe 3, vani 3, RCE. 371,85;*
- b) appartamento ad uso civile abitazione sito al terzo piano alto del maggior fabbricato avente accesso dalla via Romana n. 67/A, scala 3, censito al C.F. alla sezione A, foglio 3, mappale .463, subalterno 52, categoria A/2, classe 3, vani 3, RCE. 371,85;*
- c) posto auto al piano seminterrato del maggior fabbricato avente accesso dalla via Romana n. 59, della superficie di metri quadrati 13 censito al C.F. alla sezione A, foglio 3, mappale .516 subalterno 15, categoria C/6, classe 3, metri quadrati 13, RCE. 42,30.*

6 LICITÀ EDILIZIA

6.1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Tramite l'**accesso agli atti** effettuato al Comune di Tarvisio è stata acquisita la seguente documentazione.

Immobile n. 1 – via 25 Marzo 1944 n. 2 (All. 6.1)

- ✓ **Concessione per la esecuzione di opere n. 63 del 12.08.1980** rilasciata alla _____, relativa a *Ristrutturazione di un fabbricato ad uso albergo*, comprendente:

- C.E. 63/1980 del 12.08.1980
- Tavola 4 – Pianta 2P

- ✓ **Concessione per la esecuzione di opere n. 63/1980 - Variante n. 1 del 25.09.1981** rilasciata alla _____, relativa a *Variante alla concessione edilizia n. 63/80 per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso albergo*, comprendente:

- Variante n. 1 del 25.09.1981
- Tavola 3 – Pianta II Piano

- ✓ **Concessione per la esecuzione di opere n. 63/1980 - Variante n. 2 del 26.10.1982** rilasciata alla _____ relativa a *Variante alla concessione edilizia n. 63/80 riguardante il piano terra del corpo seminterrato*, comprendente:

- Variante n. 2 del 26.10.1982
- Tavola 3 – Pianta II Piano

- ✓ **Certificato di prevenzione incendi n. 1964 del 16.06.1982**

- ✓ **Certificato di abitabilità – Uso prot. 1035 del 01.04.1983**

- ✓ **Strutture in conglomerato cementizio armato**

- Asseverazione del Direttore dei lavori del 07.06.1982
- Deposito collaudo statico n. 3638 del 06.05.1982
- Deposito collaudo statico n. 2050 del 22.12.1982
- Deposito collaudo statico n. 2106 del 22.12.1982

- ✓ **Impianti (ex L. 373/1976)**

- Comunicazione di deposito della documentazione relativa all'isolamento termico di edificio del 14.02.1981 – Pos. 69 e Tavola 3 – piano 2
- Denuncia di impianto termico del 24.03.1983 – Pos. 110 e tavola 3 piano 2



- Certificato di isolamento del 24.03.1983
- Collaudo di impianto termico del 03.03.1984

*

Immobile n. 2 – via Romana n. 91 (All. 6.2)

- ✓ **Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 31 del 21.12.1971** rilasciata a _____, relativa alla *Costruzione di due fabbricati di civile abitazione in via Romana*, comprendente:

- N.O. 31/1971 prot. 14980 del 21.12.1971
- Tavola 5A – Pianta piano tipo

- ✓ **Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 31/1971 - Variante n. 1 del 25.07.1973** rilasciata a _____, relativa alla *Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Romana*, comprendente:

- N.O. 31/1971 prot. 7617 del 25.07.1973
- Tavola 5A – Pianta piano terzo

- ✓ **Autorizzazione di abitabilità** prot. 12310 del **10.01.1975**

*

Immobile n. 3 – via Romana n. 93 (All. 6.3)

- ✓ **Concessione per la esecuzione di opere n. 133/79 del 16.04.1980** rilasciata all'Impresa _____ relativa a *Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione*, comprendente:

- C.E. 133/1979 del 16.04.1980
- Tavola 1 – Planimetria generale / Pianta autorimesse

- ✓ **Concessione per la esecuzione di opere n. 133/1979 - Variante n. 1 del 10.06.1982** rilasciata all'Impresa _____ relativa a *Variante alla concessione edilizia n. 133/79 dd. 16.4.80 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione*, comprendente:

- Variante n. 1 del 10.06.1982
- Tavola 1 – Planimetria generale / Pianta autorimesse

- ✓ **Concessione per la esecuzione di opere n. 133/1979 - Variante n. 2 del 10.06.1983** rilasciata all'Impresa _____, relativa a *Variante alla concessione edilizia n. 133/79 dd. 16.4.80 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione*, comprendente:

- Variante n. 2 del 10.06.1983
- Tavola 1 – Pianta autorimesse / Planimetria generale / Estratto di mappa

- ✓ **Strutture in conglomerato cementizio armato**

- Asseverazione del Direttore dei lavori del 05.08.1983

- Certificato di collaudo statico del 05.03.1983
- Dichiarazione finale del Direttore dei lavori del 15.12.1982
- ✓ **Istanza per ottenere il permesso di abitabilità del 14.08.1984** inoltrata dall'Impresa , comprendente:
 - Domanda del 13.08.1984
 - Tavola 1 – Pianta garages / Scantonato / Piano terra
- ✓ **Relazione Tecnico Urbanistica del Comune di Tarvisio del 02.10.1984** di respingimento dell'istanza del 14.08.1984
- ✓ **Istanza del 19.07.1985 per rilascio attestazione ex art. 41 L. 47/1985** inoltrata dall'Impresa
- ✓ **Parere di conformità Vigili del Fuoco prot. n. 8965 del 29.07.2000**

6.2 COMPARAZIONE STATO ASSENTITO - STATO RILEVATO

Per **verificare la liceità edilizia**, per ciascun immobile è stata effettuata la comparazione tra l'ultimo stato assentito rappresentato nel relativo titolo edilizio e lo stato attuale rilevato.

6.2.1 Immobile n. 1 – appartamento via 25 Marzo 1944 n. 2

Dalla comparazione planimetrica tra l'ultimo stato assentito (**All. 6.1**, tavola 3 - Piano 2 Variante n. 2 del 26.10.1982) e lo stato attuale rilevato (**All. 1.1**), risulta una sostanziale coerenza, salvo differenze rientranti, però, nella tolleranza del 2% di cui all'art.34 comma 2-ter della L. 380/2001.

L'unità immobiliare ha il Certificato di agibilità del 01.04.1983.

6.2.2 Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91

Dalla comparazione planimetrica tra l'ultimo stato assentito (**All. 6.2**, tavola 5 - Piano 3 Variante n. 1 del 25.07.1973) e lo stato attuale rilevato (**All. 1.2**), risulta una sostanziale coerenza planivolumetrica, **ma** è stata realizzata una **diversa partizione interna**.

In particolare, nell'originario vano *soggiorno con angolo cottura* è stata realizzata una *camera* di superficie 5,85 mq con affaccio diretto sul *balcone*. Tale *camera* ha una superficie inferiore alla minima di 9 mq per le camere da letto prescritta dall'art. 2 del D.M.S. 15.07.1975 e, pertanto, andrebbe variata la destinazione d'uso del vano (esempio in *ripostiglio*).

Inoltre:

- il vano soggiorno con angolo cottura ha una superficie aeroilluminante di 2,69 mq (2,02x1,33) inferiore a quella necessaria disposta dall'art. 5 del D.M.S. 05.07.1975 pari a 1/8 della superficie del vano, che risulta essere di 2,76 mq (22,05/8);
- il *bagno* padronale, oltre all'accesso diretto dalla camera da letto, è accessibile direttamente anche dal vano *soggiorno* tramite una porta non indicata nell'ultimo stato assentito; tale collegamento non è coerente con le prescrizioni edilizie che impongono la presenza di un disimpegno.

L'unità immobiliare ha il Certificato di agibilità del 10.01.1975 che, però, non è più efficace per via delle non conformità di cui sopra.

*

6.2.3. Immobile n. 3 – autorimessa via Romana n. 93

Dalla comparazione planimetrica tra l'ultimo stato assentito (**Ail. 6.3**, tavola 1 – Pianta autorimesse allegata all'istanza di rilascio dell'agibilità del 14.08.1984) e lo stato attuale rilevato (**Ail. 1.3**), risulta una sostanziale coerenza, salvo differenze rientranti, però, nella tolleranza del 2% di cui all'art.34 comma 2-ter della L. 380/2001.

In data 14.08.1984 è stata inoltrata dall'impresa costruttrice un'istanza per il rilascio dell'agibilità allegando le relative tavole grafiche. Tale istanza è stata oggetto di diniego da parte del Comune di Tarvisio, come esplicitato nella *Relazione Tecnico Urbanistica* del 02.10.1984 predisposta dall'ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica (**Ail. 6.3**) che risulta controfirmata anche dall'assessore delegato. I motivi di tale respingimento non riguardano i locali autorimessa.

Successivamente, con istanza del 19.07.1985, l'impresa costruttrice richiede all'amministrazione comunale il rilascio della certificazione di commerciabilità degli immobili di cui all'art. 41 della L. 47/1985 (*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali*). Nella documentazione acquisita nell'accesso agli atti effettuato (**Ail. 6.3**) non è stata rinvenuta la citata certificazione richiesta. L'art. 41 citato al comma 3 prevede che *La certificazione di cui al primo comma è rilasciata dalla competente autorità entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, trascorso inutilmente tale termine, essa può essere sostituita da una dichiarazione dell'alienante attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti di cui al primo comma, accompagnata dalla copia conforme della domanda di rilascio della certificazione*.

Tra la documentazione acquisita nell'accesso agli atti effettuato (**Ail. 6.3**) non è stata rinvenuta né la citata certificazione richiesta all'amministrazione comunale, né la dichiarazione dell'impresa.

Purtuttavia, posto che sono stati successivamente venduti diversi immobili, tra cui quello oggetto della presente relazione, se ne deduce che il bene è suscettibile di alienazione pur in assenza del certificato di agibilità. Sul punto si ritiene però necessario procedere all'inoltro di istanza di rilascio di certificazione di agibilità come meglio illustrato al paragrafo successivo.

*

6.3 DIFFORMITA' RILEVATE / INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE

6.3.1 Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91

In conseguenza della difformità rilevata non sono più completamente sussistenti le caratteristiche di agibilità dell'unità immobiliare, posto che una *camera* ha dimensione inferiore alla minima di legge (9 mq) e il *soggiorno con angolo cottura* ha una superficie aeroilluminante inferiore alla minima richiesta (1/8 della superficie del vano).

Per ricondurre l'unità immobiliare ad uno stato di liceità edilizia occorre demolire la parete divisoria (tramezzo) realizzata nell'originario *soggiorno con angolo cottura* e ricondurre il vano alle sue dimensioni originarie, così da avere anche il contributo aeroilluminante della porta finestra che si affaccia sul *terrazzo*.

Si determinerà così un vano di superficie netta 28,15 mq, con superficie aeroilluminante di 5,66 mq ($2,02 \times 1,33 + 0,72 \times 2,25$) > di 3,52 mq (1/8 di 28,15 mq).

Eseguiti i lavori di cui sopra sarà nuovamente efficace il certificato di agibilità rilasciato il 10.01.1975.

A seguito dei lavori di demolizione la superficie netta dell'unità immobiliare diventerà 42,11 mq. In **Al. 7.1** la planimetria dell'immobile nello stato regolarizzato.

Occorrerà poi anche eliminare la porta di accesso del *bagno* dal *soggiorno con A.C.*, in quanto il vano bagno dev'essere disimpegnato dai vani oppure, come nel caso in esame, essere direttamente accessibile dalla camera da letto.

Di seguito i costi necessari da sostenere per l'esecuzione dell'intervento:

n.	descrizione	u.m.	quantità	prezzo	importo
1	rimozione infisso interno compresa controcassa	cad	2,00	60,00	120,00
2	demolizione muratura in laterizi sp. 8 cm (2,52x2,60)	mq	6,55	28,00	183,40
3	ripristino pavimentazione con piastrelle similari (0,10x2,52)	corpo	1,00	150,00	150,00
4	intonaco, rasatura, tinteggiatura (2,60x0,10x2+0,80x2,20*2)	mq	4,04	55,00	222,20
5	realizzazione muratura laterizia sp. 8 cm (0,80x2,20)	mq	1,76	42,00	73,92
6	trasporti, oneri scarica, materiali di consumo, varie	corpo	1,00	250,00	250,00
7	oneri tecnici professionista per pratica edilizia, assistenza lavori	corpo	1,00	800,00	800,00
8	Totale IVA esclusa				1.799,52
9	IVA 22% sul totale di 1.799,52				395,89
10	Totale IVA inclusa				2.195,41

6.3.2 Immobile n. 3 – autorimessa via Romana n. 93

Come spiegato, si ritiene necessario valutare l'opportunità di inoltrare istanza di rilascio del certificato di agibilità tenuto conto che il diniego espresso dall'amministrazione comunale nella relazione del 02.10.1984 non riguarda gli immobili autorimesse e tenuto altresì conto che non è stata rinvenuta la dichiarazione sostitutiva della certificazione di cui all'art. 41 L. 47/1985 da parte dell'alienante. Si osserva, però, che tale dichiarazione potrebbe essere e può essere fatta direttamente nelle more degli atti di compravendita.

Per tutti e tre gli immobili occorrerà correggere gli indirizzi errati riportati nelle visure catastali.

7.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale, poiché trattasi di beni immobili in centro urbano (appartamenti, autorimessa) di tipologia ordinariamente presente sul mercato immobiliare, ovvero compravenduti in quantità significative tali da esprimere dei valori medi, è stato adottato il criterio analitico “sintetico comparativo a valore di mercato”.

Utilizzando tale criterio di stima, il valore commerciale dell’immobile si ottiene moltiplicando la **superficie commerciale** per il **valore commerciale unitario** (riferito al metro quadrato).

Superfici commerciali

Le superfici commerciali sono state determinate considerando la **consistenza dimensionale** che le unità immobiliari hanno all’attualità se coerenti con quello rappresentato nell’ultimo titolo edilizio o quella che avranno nello stato successivo agli interventi di regolarizzazione/sanatoria laddove necessario (Immobile n. 2).

Le superfici commerciali sono state ottenute applicando alle superfici rilevate i seguenti coefficienti:

appartamenti (sulla superficie lorda)	1,00
terrazze/verande (sulla superficie netta)	0,40
autorimesse (sulla superficie netta)	1,00

Valori commerciali unitari

Per l’individuazione dei **valori commerciali unitari** sono stati rilevati i dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, del sito *borsinoimmobiliarepro*, ritenuti dallo scrivente rappresentativi del mercato immobiliare relativamente agli immobili oggetto di stima.

Inoltre, sempre tramite il portale *borsinoimmobiliarepro*, sono state individuate proposte di compravendita di immobili similari localizzati entro il raggio di 1 km da quelli oggetto di stima, relativi al lasso temporale 2020/2021. Non sono stati rilevati, invece, atti di compravendita significativi.

Per individuare i valori unitari da adottare sono stati considerati i consueti parametri ed elementi tecnici/estimativi, dei quali si segnalano di seguito i principali:

- la tipologia dell’immobile
- la ripartizione delle offerte per tipologia
- l’andamento delle quotazioni nell’ultimo anno

- lo scostamento delle quotazioni rispetto alla media
- la localizzazione geografica dell'immobile
 - le caratteristiche e le dotazioni urbanistiche della zona
 - la consistenza nei riguardi della domanda di mercato
- lo stato di conservazione e la vetustà dell'immobile e del maggiore fabbricato
- la tipologia architettonica e strutturale
- la tipologia e la consistenza distributiva dei vani
- gli accessori e le pertinenze
- la qualità delle finiture edili
- la dotazione, la tipologia e la funzionalità degli impianti anche nei riguardi della spesa energetica
- la panoramicità
 - la dotazione e la facilità di parcheggi al contorno
- lo stato attuale con riguardo alla liceità edilizia e gli interventi da attuare per la sanatoria/regolarizzazione
- lo stato attuale con riguardo alla conformità catastale

*

7.2 SUPERFICI COMMERCIALI

Immobile n. 1 – appartamento via 25 Marzo 1944 n. 2

appartamento	52,03	x	1,00	mq	52,03
superficie commerciale				mq	52,03

Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91

appartamento	51,21	x	1,00	mq	51,21
terrazzo	4,05	x	0,40	mq	1,62
veranda comune (1/5)	3,73	x	0,40	mq	0,30
superficie commerciale				mq	53,13

Immobile n. 3 – autorimessa via Romana n. 93

autorimessa	13,31	x	1,00	mq	13,31
superficie commerciale				mq	13,31

*

7.3 VALORI COMMERCIALI UNITARI

Di seguito i dati rilevati.

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 9.1)

Tarvisio - Zona centrale capoluogo

Abitazioni civili

Valore minimo	€/mq	1.100,00
---------------	------	----------

Valore massimo	€/mq	1.500,00
----------------	------	----------

Abitazioni di tipo economico

Valore minimo	€/mq	900,00
---------------	------	--------

Valore massimo	€/mq	1.350,00
----------------	------	----------

Box

Valore minimo	€/mq	550,00
---------------	------	--------

Valore massimo	€/mq	750,00
----------------	------	--------

borsinoimmobiliarepro (All. 9.2)

Tarvisio - Zona centrale capoluogo (Fascia media)

Abitazioni civili (Fascia media)

Valore minimo	€/mq	971,00
---------------	------	--------

Valore massimo	€/mq	1.430,00
----------------	------	----------

Abitazioni civili (Prima fascia)

Valore minimo	€/mq	1.154,00
---------------	------	----------

Valore massimo	€/mq	1.709,00
----------------	------	----------

Box e Autorimesse

Valore minimo	€/mq	518,00
---------------	------	--------

Valore massimo	€/mq	761,00
----------------	------	--------

Comparabili e Offerte

Di seguito i dati relativi a offerte di immobili dallo scrivente ritenuti similari per tipologia e posizione, estratti dal sito borsinoimmobiliarepro (All. 9.3)

Si fa presente che le superfici commerciali sono state rideterminate applicando a pertinenze e accessori gli stessi coefficienti di omogeneizzazione laddove differenti da quelli adottati dallo scrivente.

Appartamenti

Off. 1 - via Vittorio Veneto, distanza 34 m, offerta eliminata a agosto 2021 cat. A2

3 vani + bagno, 55 mqc, € 100.000,00	€/mq	1.818,00
--------------------------------------	------	----------

Immobile con tre posti macchina ed un vano in più rispetto a quelli oggetto di stima.

Off. 4 - via Romana, distanza 179 m, offerta eliminata a agosto 2021 cat. A2

2 vani + bagno, 60 mq, € 65.000,00 €/mq 1.083,00

Box - Autorimesse

Offerte e compravendite non presenti.

*

Su tali presupposti peritali, valutata la specificità dei parametri ed elementi tecnici/estimativi degli immobili oggetto di stima, si adottano i seguenti valori commerciali unitari, riferiti ad immobili in regola quanto a liceità edilizia, conformità catastale e dotati di agibilità:

Immobile n. 1 – appartamento via 25 Marzo 1944 n. 2 €/mq 1.321,00

Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91 €/mq 1.308,00

Immobile n. 3 – box/autorimessa via Romana n. 93 €/mq 811,00

*

7.4 COEFFICIENTI CORRETTIVI E DECURTAZIONI

Si è poi tenuto conto della finalità della presente valutazione, relativa a immobili da alienare nell'ambito di una procedura fallimentare, con una inevitabile riduzione del valore. Per trasporre economicamente l'incidenza di tale circostanza peritale sul valore commerciale, si è applicato un coefficiente correttivo del 7% per gli appartamenti e del 5% per il box autorimessa.

Inoltre, laddove segnalato, si è tenuto conto delle attività da eseguire per sanare/regolarizzare gli immobili sotto il profilo della liceità edilizia e i relativi costi, che verranno detratti dal valore commerciale calcolato come sopra.

*

7.5 STIMA

7.5.1 Immobile n. 1 – appartamento via 25 Marzo 1944 n. 2

Superficie commerciale mq 52,03

Valore commerciale unitario €/mq 1.321,00

Coefficiente correttivo % 7

Valore commerciale = mq 52,03 x €/mq 1.321,00 x 0,93 € 63.920,42

Valore commerciale Immobile n° 1 in cifra tonda € 64.000,00

7.5.2 Immobile n. 2 – appartamento via Romana n. 91

Superficie commerciale mq 53,13

Valore commerciale unitario €/mq 1.308,00

Coefficiente correttivo	%	7
Valore commerciale = mq 53,13 x €/mq 1.308,00 x 0,93	€	64.629,46
A detrarre costi regolarizzazione	€	2.195,41
Sommano	€	62.434,05
Valore commerciale Immobile n° 2 in cifra tonda	€	62.500,00

7.5.3 Immobile n. 3 – box/autorimessa via Romana n. 93

Superficie commerciale	mq	13,31
Valore commerciale unitario	€/mq	811,00
Coefficiente correttivo	%	5
Valore commerciale = mq 13,31 x €/mq 811,00 x 0,95	€	10.254,69
Valore commerciale Immobile n° 3 in cifra tonda	€	10.300,00

Cagliari, 07.02.2021

Ing. Davide Mario Capra