

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da



**R.G. ESEC. IMM.RI 363-2020**

**Giudice: dott. Leonardo BIANCO**

**CTU: Geom. Nello CASAGRANDE**

**RAPPORTO DI STIMA**



## INDICE

0.00 PREMESSA.....	4
<b>1.00 LOTTO 1</b> .....	<b>5</b>
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	5
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
1.03 CONFINI.....	5
1.04 SERVITU' E VINCOLI.....	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	6
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	6
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	6
1.08 DESCRIZIONE DEI BENE.....	7
1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.....	7
1.11 DIVISIBILITA'.....	8
1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	8
1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	9
<b>2.00 LOTTO 2</b> .....	<b>10</b>
2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	10
2.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	10
2.03 CONFINI.....	10
2.04 SERVITU' E VINCOLI.....	10
2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	10
2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	10
2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	11
2.08 DESCRIZIONE DEI BENE.....	11
2.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	12
2.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.....	12
2.11 DIVISIBILITA'.....	12
2.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	12
2.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	13
<b>3.00 LOTTO 3</b> .....	<b>14</b>
3.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	14
3.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	14
3.03 CONFINI.....	14
3.04 SERVITU' E VINCOLI.....	14
3.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	14
3.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	14
3.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	15
3.08 DESCRIZIONE DEI BENE.....	15
3.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	15
3.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.....	16
3.11 DIVISIBILITA'.....	17
3.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	17

### GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



3.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	18
<b>4.00 LOTTO 4</b> .....	19
4.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE .....	19
4.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	19
4.03 CONFINI .....	19
4.04 SERVITU' E VINCOLI.....	19
4.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	19
4.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	19
4.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE .....	20
4.08 DESCRIZIONE DEI BENE .....	20
4.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	21
4.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.....	21
4.11 DIVISIBILITA'.....	22
4.12 STIMA DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO .....	22
4.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	23
5.00 CONCLUSIONI.....	25
ALLEGATI .....	26



## 0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 12.11.2021 il Giudice Esecutore dott.ssa Alessandra BURRA ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutato siti in Provincia di Treviso nel Comune di Fontanelle, e di seguito descritti.

Esperite le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i necessari sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Il compendio immobiliare è costituito sostanzialmente da due negozi e due appartamenti, vengono pertanto creati quattro lotti distinti.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



**LOTTO 1**

**Beni siti in via Roma n. 254 – FONTANELLE - TV**

**1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Negoziò (Ex Macelleria Gastronomia) al piano terra con piccola cantina al piano interrato, compresi in una palazzina a tre piani fuori terra, le unità sovrastanti sono un appartamento al piano primo (lotto 2 di proprietà dell'esecutato) ed un appartamento al piano secondo di altra proprietà.

L'immobile è sito in comune di Fontanelle in via Roma 254 (Strada Provinciale n. 15 Cadore Mare), in zona centrale, fronte piazza Guglielmo Marconi, in una zona ben servita e ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale, con accesso diretto dalla via pubblica.

**1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da un negozio un tempo utilizzato a macelleria-gastronomia, di buone dimensioni con piccola porzione di scoperto, il tutto identificato come segue al catasto fabbricati:

**COMUNE DI FONTANELLE  
CATASTO FABBRICATI**

Per l'intero

Sez. A Fg 12 Mapp. 157 sub 2 Via Roma P. S1-T cat. C/1 cl. 3 cons. 256 m<sup>2</sup> R.C. € 3.268,30

Graffato con

Sez. A Fg 12 Mapp. 687 sub 2 Via Roma P. S1-T (graffato con mappa 157 sub2)

Sez. A Fg 12 Mapp. 687 sub 1 Via Roma P. T cat. F/1 (area urbana di 11 m<sup>2</sup>)

Per la quota di 8/10

Sez. A Fg 12 Mapp. 157 sub 1 Via Roma P. T cat. F/1 (area urbana di 122 m<sup>2</sup>)

**1.03 CONFINI**

L'intero lotto confina da nord in senso orario con: via Roma, mappali 241, 884, 806, 523, 163, salvo altri e/o più precisi.

**1.04 SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da via Roma.

In merito alle servitù non sono state riscontrate servitù particolari salvo quanto riportato negli atti di proprietà, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, si segnala la servitù di deroga alle distanze legali, trascritta a Treviso il 27.10.2011 ai nn.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



36372/23535, gravante i sopradescritti mappali 157 sub 1, 157 sub 2, graffato con il mappale 687 sub 2.

Anche se di fatto esistente da quando è costruito il fabbricato, sarà necessario costituire o prendere atto della servitù di passaggio per l'accesso al lotto 2 sul mappale 157 sub 1 a favore del mappale 157 sub 3.

#### **1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Il mappale 157 sub 1 risulta in capo all'esecutato per la quota di 8/10, in forza di atto di compravendita del 03.06.1969 Rep. 38872 Notaio Elio Gallina in Oderzo, trascritto a Treviso l'1.07.1969 ai nn. 12069/10461.

Il mappale 157 sub 2-3 risulta in capo all'esecutato, in forza di atto di compravendita del 03.06.1969 Rep. 38872 Notaio Elio Gallina in Oderzo, trascritto a Treviso l'1.07.1969 ai nn. 12070/10462.

Il mappale 687 sub 1-2 risulta in capo all'esecutato, in forza di atto di compravendita del 10.03.1993 Rep. 19320 Notaio Helio Pierotti in Oderzo, trascritto a Treviso il 25.03.1993 ai nn. 7634/5770.

#### **1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'intero lotto 1, all'atto del sopralluogo, risultava libero e non utilizzato.

#### **1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE**

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Ipoteca Volontaria nn 28654/5996 del 05.08.2011** a favore della [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] con sede in Orsago, a carico dell'esecutato, debitore non datore "Ditta 1" per l'importo di € 400.000,00, capitale € 200.00,00.
- **Ipoteca Giudiziale nn 47792/7778 del 05.12.2019** derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 3569 del 15.11.2019 del Tribunale di Treviso a favore di "Persona 1", contro l'esecutato, per € 30.000,00 di cui € 20.000,00 di capitale.
- **Ipoteca Giudiziale nn 25626/4246 del 07.08.2020** derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 2814 del 03.09.2019 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Oderzo C.F. [REDACTED] contro l'esecutato, per € 40.000,00 di cui € 20.000,00 di capitale.
- **Pignoramento Immobiliare nn 38940/26552 del 25.11.2020** derivante da verbale Rep. 4874 del 13.10.2020 Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Oderzo C.F. [REDACTED], contro l'esecutato.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



## 1.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di una vecchia residenza d'epoca ora utilizzata come locali di deposito vario dal locatario 1, con piccola porzione di area scoperta, così composta:

- **Piano Terra:** negozio-macelleria, tre laboratori carni, sette celle frigo, due stanze per il lavaggio, spogliatoio, doccia e due wc, per una superficie lorda commerciale di circa 348 mq di negozio, con altezze di 3.00 e 2.55, posto di carico scarico coperto per una superficie lorda commerciale di circa 51 mq con altezza di 3.40 m.
- **Piano Interrato:** cantina in vano unico della superficie commerciale di circa 29 mq con altezza 2.00 m.
- **Area scoperta:** area scoperta di 11 mq mappale 687 sub 1 e di 122 mq per il mappale 157 sub 1 in proprietà per 8/10, adibita a marciapiede e spazi di sosta e manovra automezzi. Si precisa che il valore dell'area scoperta è compreso nella valutazione del fabbricato.

La struttura dell'edificio è mista in cemento armato e muratura con solai in laterocemento, copertura parte a quattro falde con manto di coppi in laterizio e parte a volta in eternit (con presenza di amianto), le finiture sono di buon livello, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica tipiche delle macellerie, serramenti in alluminio con vetro camera, porte interne in metallo colorato, finitura delle pareti parte con piastrelle e parte a intonaco grezzo-fino con tinteggiatura. Impianto termico autonomo, impianto elettrico che alimenta anche il vano scale degli appartamenti e dovrà essere diviso. Il grado di manutenzione e conservazione dell'unità è di tutto il complesso edilizio e buono. Al momento del sopralluogo l'immobile libero e non utilizzato.

## 1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente, l'intero lotto ricade in ZONA C1 -21 Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq, per la regolamentazione dell'edificabilità si rimanda alle NTO ed in particolare all'art. 34.

## 1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale è risultato che l'edificio è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 68/1968 Prot. n. 3413/68 del 28.08.1968 costruzione di

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



negozi ed abitazioni;

- Licenza edilizia n. 70/1974 Prot. n. 2692 del 29.07.1974 sistemazione fabbricato;
- Concessione edilizia pratica n. 18/92 del 18/09/1992 Licenza edilizia n. 70/1974 Prot. n. 2692 del 29.07.1974 ristrutturazione negozio;
- Agibilità prat. N. 18/92 prot. 6575 del 14.10.1992 e prot. 6791/93 del 31.05.1994;

Rispetto a quanto autorizzato, risultano alcune difformità, più precisamente, non risulta in nessun progetto la cantina interrata e poi andranno eliminate le due pompeiane non autorizzate e coperte da un telo in gomma, si conferma invece la conformità catastale rispetto alle planimetrie depositate.

Per regolarizzare il tutto è necessaria una sanatoria, con una spesa ipotizzata di circa € 5.000,00.

#### **1.11 DIVISIBILITA'**

L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso all'inizio in quattro lotti omogenei, e l'unità in questione così come strutturata non consente nessuna possibilità di divisione, salvo uno stravolgimento totale, economicamente non conveniente.

#### **1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)





E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

**LOTTO 1**

Negozio	P. terra	mq	348 x €.	750,00=	€.	261.000,00=
Posto Scarico	P. terra	mq	51 x €.	350,00=	€.	17.850,00=
<u>Cantina</u>	<u>P. Interrato</u>	<u>mq</u>	<u>29 x €.</u>	<u>200,00=</u>	<u>€.</u>	<u>5.800,00=</u>
<b>TOTALE</b>					<b>€.</b>	<b>284.650,00=</b>
A dedurre costi sanatoria					€	-5.000,00=
<b>TOTALE</b>					<b>€.</b>	<b>279.650,00=</b>

(euro duecentosettantanovemilaseicentocinquanta/00)

**1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 20%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

**LOTTO 1**

€ 284.650,00 – 20%=	€.	227.720,00=
<u>A dedurre costi sanatoria</u>	<u>€</u>	<u>-5.000,00=</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>222.720,00=</b>

Convenzionalmente arrotondato a:

**€ 222.000,00**

(Euro ducentoventiduemila/00)

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



**LOTTO 2**

**Beni siti in via Roma n. 252 – FONTANELLE - TV**

**2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Appartamento al piano primo compreso in una palazzina a tre piani fuori terra, con al piano terra un negozio (lotto 1) ed un appartamento al piano secondo di altra proprietà. L'immobile è sito in comune di Fontanelle in via Roma 252 (Strada Provinciale n. 15 Cadore Mare), in zona centrale, fronte piazza Guglielmo Marconi, in una zona ben servita e ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale, con accesso diretto dalla via pubblica.

**2.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da un appartamento al piano primo con accesso da scala comune, b.c.n.c. con la sovrastante unità, il tutto identificato come segue al fabbricati:

**COMUNE DI FONTANELLE**

**CATASTO FABBRICATI**

Per l'intero

Sez. A Fg 12 Mapp. 157 sub 3 Via Roma P. T-1 cat. A/2 cl. 2 8,5 vani R.C. € 768,23

**2.03 CONFINI**

L'intero lotto confina da nord in senso orario con: via Roma, mappali 241, 884, 806, 523, 163, salvo altri e/o più precisi.

**2.04 SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da via Roma.

In merito alle servitù non sono state riscontrate servitù particolari salvo quanto riportato negli atti di proprietà, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite.

Anche se di fatto esistente da quando è costruito il fabbricato, sarà necessario costituire o prendere atto della servitù di passaggio per l'accesso al lotto 2 mappale 157 sub 3, sul mappale 157 sub 1.

**2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Il mappale 157 sub 3 risulta in capo all'esecutato, in forza di atto di compravendita del 03.06.1969 Rep. 38872 Notaio Elio Gallina in Oderzo, trascritto a Treviso l'1.07.1969 ai nn. 12070/10462.

**2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'intero lotto 2, all'atto del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato con la sua

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



famiglia.

## 2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Ipoteca Volontaria nn 22995/3655 del 29.06.2018** a favore di [REDACTED] con sede in Milano, a carico dell'esecutato, debitore non datore "Debitore 1 e 2" e per l'importo di € 180.000,00, capitale € 120.00,00.
- **Ipoteca Giudiziale nn 47792/7778 del 05.12.2019** derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 3569 del 15.11.2019 del Tribunale di Treviso a favore di "Persona 1", contro l'esecutato, per € 30.000,00 di cui € 20.000,00 di capitale.
- **Ipoteca Giudiziale nn 25626/4246 del 07.08.2020** derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 2814 del 03.09.2019 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Oderzo C.F. [REDACTED], contro l'esecutato, per € 40.000,00 di cui € 20.000,00 di capitale.
- **Pignoramento Immobiliare nn 38940/26552 del 25.11.2020** derivante da verbale Rep. 4874 del 13.10.2020 Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Oderzo C.F. [REDACTED], contro l'esecutato.

## 2.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento al piano primo così composto:

- **Piano Primo:** studio, ingresso, soggiorno, cucina, tre camere due bagni, disimpegno, due terrazze ed un terrazzo molto grande, per una superficie lorda commerciale di circa 143 di appartamento, 12 mq di terrazze e 70 mq di terrazzone grande. Computando le terrazze in ragione del 25% ed il terrazzone grande in ragione del 10% ne risulta una superficie convenzionale di:  
 $143 + 12 \times 25\% + 70 \times 10\% = 153 \text{ mq.}$

La struttura dell'edificio è mista in cemento armato e muratura con solai in laterocemento, copertura parte a quattro falde con manto di coppi in laterizio, le finiture sono di buon livello, con pavimenti in piastrelle di ceramica zona giorno ed in listoni di legno nella zona notte, serramenti in legno con vetro camera completi di avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, finitura delle pareti a intonaco grezzo-fino con tinteggiatura. Impianto termico autonomo, impianto elettrico, impianto idrico condiviso con l'unità residenziale sovrastante di altra proprietà che dovrà essere diviso. Il grado di manutenzione e conservazione dell'unità è di tutto il complesso edilizio e buono.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



Panca purtroppo un garage o posto auto. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dall'esecutato.

## **2.09 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente, l'intero lotto ricade in ZONA C1 -21 Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq, per la regolamentazione dell'edificabilità si rimanda alle NTO ed in particolare all'art. 34.

## **2.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale è risultato che l'edificio è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 68/1968 Prot. n. 3413/68 del 28.08.1968 costruzione di negozi ed abitazioni;
- Licenza edilizia n. 70/1974 Prot. n. 2692 del 29.07.1974 sistemazione fabbricato;

Rispetto a quanto autorizzato, risulta un terrazzo molto più grande dell'autorizzato inoltre è stata aperta una porta che dà sul sottotetto del negozio, si conferma invece la conformità catastale rispetto alle planimetrie depositate.

Per regolarizzare il tutto è necessaria la chiusura della porta sul sottotetto e una sanatoria urbanistica per il terrazzo, per una spesa ipotizzata di circa € 6.000,00.

## **2.11 DIVISIBILITA'**

L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso all'inizio in quattro lotti omogenei, e l'unità in questione così come strutturata non consente nessuna possibilità di divisione.

## **2.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

**LOTTO 2**

<u>Abitazione</u>	<u>P. primo</u>	<u>mq</u>	<u>153 x €.</u>	<u>850,00=</u>	<u>€.</u>	<u>130.050,00=</u>
<b>TOTALE</b>					<b>€.</b>	<b>130.050,00=</b>
A dedurre costi sanatoria					€	-6.000,00=
<b>TOTALE</b>					<b>€.</b>	<b>124.050,00=</b>

(euro centoventiquattromilazerocinquanta/00)

**2.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

**LOTTO 2**

€ 130.050,00 – 10%=		€.	117.045,00=
<u>A dedurre costi sanatoria</u>		<u>€</u>	<u>-6.000,00=</u>
<b>TOTALE</b>		<b>€.</b>	<b>111.045,00=</b>

Convenzionalmente arrotondato a:

**€ 111.000,00**

(Euro centoundicimila/00)

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



**LOTTO 3**

**Beni siti in Piazza Marconi n. 9 – FONTANELLE - TV**

**3.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Negoziato al piano terra compreso in un fabbricato contiguo a due piani fuori terra, terrato, sito in comune di Fontanelle in piazza Marconi 9, in zona centrale, in una zona ben servita e ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale, con accesso diretto dalla piazza pubblica.

**3.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da un negozio, di piccole dimensioni, il tutto identificato come segue al catasto fabbricati:

**COMUNE DI FONTANELLE**

**CATASTO FABBRICATI**

Per la quota di 1/2

Sez. A Fg 12 Mapp. 662 sub 2 Via Roma P. T cat. C/1 cl. 3 cons. 80 m<sup>2</sup> R.C. € 1.021,34

Catastalmente è riportata via Roma ma nella realtà è Piazza G. Marconi.

**3.03 CONFINI**

L'intero lotto confina da nord in senso orario con: mappali 663, 690, 901, 667 piazza Marconi, salvo altri e/o più precisi.

**3.04 SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da piazza Marconi, in merito alle servitù non sono state riscontrate servitù particolari salvo quanto riportato negli atti di proprietà, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite.

**3.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Il mappale 662 SUB 1-2-3 risulta in capo all'esecutato per la quota di 1/2 in forza di atto di cessione di diritti in data 27.04.2010 Rep. n. 6259 notaio Stefano Manzan, trascritto a Treviso in data 12.05.2010 ai nn. 16573/10033.

**3.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'intero lotto 3, all'atto del sopralluogo, risultava occupato da locatario 1, con regolare contratto di locazione in data 01.08.2014 regolarmente registrato a Treviso il 04.08.2014 al n. 4280, opponibile alla procedura in quanto antecedente all'atto di pignoramento.

La durata del contratto è di 6 (sei anni) fino al 31.07.2026, il canone è di € 7.200,00

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



annuali, pari a € 600,00 mensili, vale a dire € 7,22/mq/mese, importo molto buono ed in linea con i prezzi di mercato che ruotano fra € 5,50 e € 8,00, quindi il canone di locazione è da ritenersi congruo.

### 3.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Ipoteca Giudiziale nn 47792/7778 del 05.12.2019** derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 3569 del 15.11.2019 del Tribunale di Treviso a favore di "Persona 1", contro l'esecutato, per € 30.000,00 di cui € 20.000,00 di capitale.
- **Ipoteca Giudiziale nn 25626/4246 del 07.08.2020** derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 2814 del 03.09.2019 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Oderzo C.F. [REDACTED], contro l'esecutato, per € 40.000,00 di cui € 20.000,00 di capitale.
- **Pignoramento Immobiliare nn 38940/26552 del 25.11.2020** derivante da verbale Rep. 4874 del 13.10.2020 Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Oderzo C.F. [REDACTED] contro l'esecutato.

### 3.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di un negozio al piano terra così composto:

- **Piano Terra:** negozio, retro-negozio e w.c. grosso, per una superficie lorda commerciale di circa 66 mq di negozio e circa 34 mq di retro negozio che rapportandolo al negozio in ragione del 50% ne risulta una superficie convenzionale di:  $66 + 34 \times 50\% = 83$  mq con altezza 2.93 m.

La struttura dell'edificio è in muratura con solai presumibilmente in laterocemento, copertura a due falde con manto di coppi in laterizio, le finiture sono datate e di livello sufficiente, con pavimenti in laminato prefinito e ceramica nel servizio, serramenti in metallo con vetro antisfondamento, porte interne in legno tamburato, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con tinteggiatura, impianto elettrico, termico e condizionamento con pompe di calore. Complessivamente l'immobile ha un aspetto vetusto con un grado di conservazione sufficiente, al momento del sopralluogo l'immobile utilizzato dal locatario 1.

### 3.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente, l'intero lotto ricade in ZONA B/05 Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq, inoltre il fabbricato è classificato UNI n. 4, per la regolamentazione dell'edificabilità si rimanda alle NTO ed in particolare gli art. 10 e 33.

### **3.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale è risultato che l'edificio è stato edificato prima del 01.09.1967 successivamente sono state presentate una serie di pratiche, mai autorizzate e rimaste aperte.

Si riporta di seguito la storia del fabbricato, così come rilevata dai documenti depositati in comune.

Il fabbricato ha destinazione commerciale al piano terra e residenziale al piano primo e risulta costituito da tre porzioni realizzate tra gli anni 1966-1971, con riferimento alle seguenti tre distinte pratiche edilizie:

- P.E. n. 32/1966 prot. 3522 del 06.10.1966 costruzione di fabbricato ad uso abitazione e negozio;
- P.E. n. 67/1968 prot. 3414 del 28.08.1968 ampliamento per la costruzione di garage;
- P.E. n. 3/1971 prot. 76 del 07.01.1971 sopraelevazione di fabbricato residenziale, mai autorizzato.
- Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria deposta in data 23.10.2018 prot. 10812, pratica che ancora non ha avuto corso

Rispetto ai procedimenti collegati alle citate pratiche si è rilevato quanto segue:

- P.E. n. 32/1966: iter incompleto, mancano permesso edilizio e comunicazioni di inizio e fine lavori;
- P.E. n. 67/1968: iter incompleto, rilasciata Licenza di Costruzione, comunicazioni di inizio e fine lavori non presentate;
- P.E. n. 3/1971: iter incompleto, istanza presentata a lavori iniziati (vedi ordinanza del 16/12/1970), ottenuto parere favorevole (salvo verifica dati), mancano permesso edilizio e comunicazioni di inizio e fine lavori.

Si evidenzia che la maggior consistenza del contesto edilizio in oggetto è riferibile alla costruzione del 1966, pertanto i lavori sono iniziati prima del 01/09/1967 (entrata in vigore di specifica normativa edificatoria); a tale intervento sono seguiti i due piccoli ampliamenti, rispetto ai quali l'allora proprietario aveva provveduto ad avviare i procedimenti amministrativi, ottenendo il parere favorevole, ma non li ha completati.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)





Dalla verifica documentale e da quanto indicato dai proprietari, i lavori hanno avuto il seguente andamento:

- rif. P.E. n. 32/1966: inizio lavori 10/10/1966, fine lavori 30/06/1967;
- rif. P.E. n. 67/1968: inizio lavori 07/10/1968, fine lavori 31/03/1969;
- rif. P.E. n. 3/1971: inizio lavori 14/12/1970, fine lavori 31/05/1971.

Sostanzialmente la pratica in sanatoria sostanzialmente racchiude tutta la storia urbanistica del fabbricato, dove la porzione a nord risulta irregolare e mai autorizzata, determinare ora i costi per una sanatoria, fatti salvi sempre i diritti di terzi, è pressoché impossibile, indicativamente si determina un importo di circa € 10.000,00 per sanzioni e costi tecnici.

Per quanto invece riguarda la conformità catastale, le planimetrie corrispondono al reale stato dei luoghi.

### **3.11 DIVISIBILITA'**

L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso all'inizio in quattro lotti omogenei, e l'unità in questione così come strutturata non consente nessuna possibilità di divisione.

### **3.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

**LOTTO 3**

<u>Negozio</u>	<u>P. terra</u>	<u>mq</u>	<u>83 x €.</u>	<u>800,00=</u>	<u>€.</u>	<u>66.400,00=</u>
<b>TOTALE</b>					<b>€.</b>	<b>66.400,00=</b>
A dedurre costi sanatoria					€	-10.000,00=
<b>TOTALE</b>					<b>€.</b>	<b>56.400,00=</b>

(euro cinquantasemilaquattrocento/00)

**3.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

**LOTTO 3**

€ 66.400,00 – 10%=	€.	59.760,00=
<u>A dedurre costi sanatoria</u>	<u>€.</u>	<u>-10.000,00=</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>49.760,00=</b>

Convenzionalmente arrotondato a:

**€ 50.000,00**

(Euro cinquantamila/00)

Considerato che la quota di proprietà dell'esecutato è pari ad 1/2, corrisponde un valore di € 50.000,00/2=

**€ 25.000,00=**

(Euro venticinquemila/00)

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



**LOTTO 4**

**Beni siti in piazza G. Marconi n. 8 – FONTANELLE - TV**

**4.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Appartamento al piano terra e primo compreso in una palazzina contigua/a schiera a due piani fuori terra, con al piano terra un negozio (lotto 3). L'immobile è sito in comune di Fontanelle in piazza Marconi 8, in zona centrale, in una zona ben servita e ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale, con accesso diretto dalla via pubblica.

**4.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da un appartamento al piano primo e terra, di buone dimensioni con piccola porzione di scoperto, il tutto identificato come segue al catasto fabbricati:

**COMUNE DI FONTANELLE**

**CATASTO FABBRICATI**

Per la quota di 1/2

Sez. A Fg 12 Mapp. 665 sub 3 Via Roma P. T-1 cat. A/2 cl. 2 cons. 6 vani R.C. € 542,28

Sez. A Fg 12 Mapp. 665 sub 1 Via Roma P. T cat. F/1 (area urbana di 5 m<sup>2</sup>)

Catastralmente è riportata via Roma ma nella realtà è Piazza G. Marconi.

**4.03 CONFINI**

L'intero lotto confina da nord in senso orario con: mappali 324, 917, 915, 350, 916, strada pubblica via Montegrappa, salvo altri e/o più precisi.

**4.04 SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da piazza Marconi, in merito alle servitù non sono state riscontrate servitù particolari salvo quanto riportato negli atti di proprietà, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite.

**4.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Il mappale 326 risulta in capo agli esecutati 1 e 2, a seguito atto di divisione ai rogiti del Notaio Pasquale Santomauro, Rep. 17543 del 05.07.1985, trascritto a Treviso in data 26.07.1985 ai nn. 15029/12344, ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] deceduta il 09.06.2002.

Mentre il mappale 807 per pervenuto in proprietà degli esecutati 1 e 2, a seguito di Sentenza di Usucapione Tribunale di Treviso sez. Castelfranco Veneto del 14.12.2000 Rep. 506/2000, trascritta a Treviso in data 09.10.2001 al n. 29422.

**4.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



L'intero lotto 4, all'atto del sopralluogo, risultava occupato da locatario 2, con regolare contratto di locazione in data 01.03.2016 regolarmente registrato a Treviso il 22.03.2016 al n. 2934, opponibile alla procedura in quanto antecedente all'atto di pignoramento.

La durata del contratto è di 4 (quattro anni) fino al 28.02.2024, il canone è di € 4.560,00 annuali, pari a € 380,00 mensili, vale a dire € 3,51/mq/mese, importo in linea con i prezzi di mercato che ruotano fra € 3,20 e € 4,50, quindi il canone di locazione è da ritenersi congruo.

#### 4.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Ipoteca Giudiziale nn 47792/7778 del 05.12.2019** derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 3569 del 15.11.2019 del Tribunale di Treviso a favore di "Persona 1", contro l'esecutato, per € 30.000,00 di cui € 20.000,00 di capitale.
- **Ipoteca Giudiziale nn 25626/4246 del 07.08.2020** derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 2814 del 03.09.2019 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Oderzo C.F. [REDACTED], contro l'esecutato, per € 40.000,00 di cui € 20.000,00 di capitale.
- **Pignoramento Immobiliare nn 38940/26552 del 25.11.2020** derivante da verbale Rep. 4874 del 13.10.2020 Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Oderzo C.F. [REDACTED], contro l'esecutato.

#### 4.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di una vecchia residenza d'epoca ora utilizzata come locali di deposito vario dal locatario 1, con piccola porzione di area scoperta, così composta:

- **Piano Terra:** scala di accesso al piano primo.
- **Piano Primo:** ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, due camere un disbrigo un bagno ed un w.c. oltre ad una terrazza per una superficie lorda commerciale ragguagliata di circa 108 mq con altezza 2.80.
- **Area scoperta:** area scoperta lungo il lato nord di 5 mq adibita a verde. Si precisa che il valore dell'area scoperta è compreso nella valutazione del fabbricato.
- La struttura dell'edificio è in muratura con solai presumibilmente in laterocemento, copertura a due falde con manto di coppi in laterizio, le finiture sono datate e di livello scadente, con pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e listoni di legno

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



nella zona notte, serramenti in legno con avvolgibili in pvc e controtelai in alluminio, porte interne in legno tamburato, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con tinteggiatura, impianto elettrico, termico tutti molto datati. Complessivamente l'immobile ha un aspetto vetusto con un grado di conservazione sufficiente, al momento del sopralluogo l'immobile utilizzato dal locatario 2.

#### **4.09 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente, l'intero lotto ricade in ZONA B/05 Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq, inoltre il fabbricato è classificato UNI n. 4, per la regolamentazione dell'edificabilità si rimanda alle NTO ed in particolare gli art. 10 e 33.

#### **4.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale è risultato che l'edificio è stato edificato prima del 01.09.1967 successivamente sono state presentate una serie di pratiche, mai autorizzate e rimaste aperte.

Si riporta di seguito la storia del fabbricato, così come rilevata dai documenti depositati in comune.

Il fabbricato ha destinazione commerciale al piano terra e residenziale al piano primo e risulta costituito da tre porzioni realizzate tra gli anni 1966-1971, con riferimento alle seguenti tre distinte pratiche edilizie:

- P.E. n. 32/1966 prot. 3522 del 06.10.1966 costruzione di fabbricato ad uso abitazione e negozio;
- P.E. n. 67/1968 prot. 3414 del 28.08.1968 ampliamento per la costruzione di garage;
- P.E. n. 3/1971 prot. 76 del 07.01.1971 sopraelevazione di fabbricato residenziale, mai autorizzato.
- Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria deposta in data 23.10.2018 prot. 10812, pratica che ancora non ha avuto corso

Rispetto ai procedimenti collegati alle citate pratiche si è rilevato quanto segue:

- P.E. n. 32/1966: iter incompleto, mancano permesso edilizio e comunicazioni di inizio e fine lavori;
- P.E. n. 67/1968: iter incompleto, rilasciata Licenza di Costruzione, comunicazioni

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



di inizio e fine lavori non presentate;

- P.E. n. 3/1971: iter incompleto, istanza presentata a lavori iniziati (vedi ordinanza del 16/12/1970), ottenuto parere favorevole (salvo verifica dati), mancano permesso edilizio e comunicazioni di inizio e fine lavori.

Si evidenzia che la maggior consistenza del contesto edilizio in oggetto è riferibile alla costruzione del 1966, pertanto i lavori sono iniziati prima del 01/09/1967 (entrata in vigore di specifica normativa edificatoria); a tale intervento sono seguiti i due piccoli ampliamenti, rispetto ai quali l'allora proprietario aveva provveduto ad avviare i procedimenti amministrativi, ottenendo il parere favorevole, ma non li ha completati. Dalla verifica documentale e da quanto indicato dai proprietari, i lavori hanno avuto il seguente andamento:

- rif. P.E. n. 32/1966: inizio lavori 10/10/1966, fine lavori 30/06/1967;
- rif. P.E. n. 67/1968: inizio lavori 07/10/1968, fine lavori 31/03/1969;
- rif. P.E. n. 3/1971: inizio lavori 14/12/1970, fine lavori 31/05/1971.

Sostanzialmente la pratica in sanatoria sostanzialmente racchiude tutta la storia urbanistica del fabbricato, dove la porzione a nord risulta irregolare e mai autorizzata, determinare ora i costi per una sanatoria, fatti salvi sempre i diritti di terzi, è pressoché impossibile, indicativamente si determina un importo di circa € 10.000,00 per sanzioni e costi tecnici.

Per quanto invece riguarda la conformità catastale, le planimetrie corrispondono al reale stato dei luoghi.

#### **4.11 DIVISIBILITA'**

L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso all'inizio in quattro lotti omogenei, e l'unità in questione così come strutturata non consente nessuna possibilità di divisione.

#### **4.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita. Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili. E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare. Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

**LOTTO 4**

Abitazione	mq	108 x €.	650,00=	€.	70.200,00=
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>70.200,00=</b>
A dedurre costi sanatoria				€	-10.000,00=
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>60.200,00=</b>

(euro sessantamiladuecento/00)

**4.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 15%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

**LOTTO 4**

€ 70.200,00 – 15%=	€.	59.670,00=
<u>A dedurre costi sanatoria</u>	€	<u>-10.000,00=</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>49.670,00=</b>

Convenzionalmente arrotondato a:

**€ 50.000,00**

(Euro cinquantamila/00)

Considerato che la quota di proprietà dell'esecutato è pari ad 1/2, corrisponde un valore di € 50.000,00/2=

**€ 25.000,00=**

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



(Euro venticinquemila/00)





## 5.00 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, il valore del compendio immobiliare è il seguente:

<b>Lotto 1</b>	<b>€</b>	<b>222.000,00</b>
<b>Lotto 2</b>	<b>€</b>	<b>111.000,00</b>
<b>Lotto 3</b>	<b>€</b>	<b>25.000,00</b>
<b>Lotto 4</b>	<b>€</b>	<b>25.000,00</b>

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 10 maggio 2023

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)



## **ALLEGATI**

### **Lotto 1-2-3-4**

- Vista area e stradario;
- Estratto mappa catastale e visura;
- Documentazione catastale;
- Estratto di PI

### **Lotto 1**

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie

### **Lotto 2**

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie vedasi lotto 1

### **Lotto 3**

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie;
- Contratto di locazione;

### **Lotto 4**

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie vedasi lotto 3
- Contratto di locazione;

### **Lotto 1-2-3-4**

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.it)

