

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**R.G. ESEC. IMM.RI 366/2011**

**Giudice: dott. Antonello FABBRO**

**RAPPORTO DI STIMA**

**CTU: Geom. Nello CASAGRANDE**

## A. PREMESSA

Con provvedimento in data 31.08.2015 il Giudice Esecutore dott. Antonello FABBRO ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista con studio in Conegliano via Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo agli esecutati: [REDACTED] il

[REDACTED], siti in Provincia di Treviso nel Comune di Conegliano di seguito descritti.

Nell'udienza del 22.10.2015 presso il Tribunale di Treviso, prestava il giuramento di rito e prendeva visione del quesito posto dal G.E.

Il compendio immobiliare è composto da una abitazione singola con accessori e da un appartamento con accessori, più precisamente:

- **Abitazione singola con accessori in via Antoniazzi n. 70;**
- **Appartamento con accessori in via Benvenuti n. 27;**

Si provvederà quindi a formare due lotti distinti e funzionali.

Esperite le indagini preliminari, compiuti in più volte i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

**LOTTO 1**

**Beni siti in Via Antoniazzi n. 70 a Conegliano - TV**

**1.B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

1. Abitazione singola su due livelli fuori terra, sita in comune di Conegliano in via Antoniazzi n 70 e così composta:

- piano terra: altezza 4,20 m con ingresso magazzino, cantina, wc, c.t. e scala di accesso al piano primo per una superficie commerciale di 93mq,
- piano primo altezza 2.70 m con ingresso cucina-soggiorno-pranzo, wc, due camere un bagno due terrazzi di cui uno grande, per una superficie lorda commerciale di circa 103 mq di abitazione e circa 43 mq di terrazzi, computati in ragione del 25% formano una superficie convenzionale del piano primo di  $103+43 \times 25\% = 114$  mq.

All'atto del sopralluogo la porzione al piano primo (sostanzialmente l'abitazione) non risultava ultimata le pareti divisorie interne in cartongesso erano state realizzate solo in parte, in sostanza l'unità era ad uno stato grezzo avanzato, anche se è stata rilasciata l'agibilità dell'intero fabbricato, mentre la porzione al piano terra era utilizzata come abitazione temporanea dell'esecutato.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di Conegliano**

**Sezione D Foglio 5 Mapp. 656 sub 7 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 654,61**

2. Garage con piccolo ripostiglio posto al piano terra, quale accessorio del bene sopra descritto, sito in comune di Conegliano in via Antoniazzi n 70 e così composto:

- garage molto grande con piccolo ripostiglio con altezza di 4.16 m, per una superficie lorda commerciale di circa 84 mq.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di Conegliano**

**Sezione D Foglio 5 Mapp. 656 sub 8 cat. C/6 cl. 5 74 mq R.C. € 317,59**

3. Area scoperta di pertinenza del fabbricato, il bene risulta costituito da una porzione di terreno adibito a giardino, cortile, camminamenti, per una superficie lorda di circa 536 mq. Nell'area risulta anche posizionata una piccola casetta in legno (per il giardinaggio) non fissata a terra e spostabile in qualsiasi momento.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di Conegliano**

**Sezione D Foglio 5 Mapp. 656 sub 5 area urbana di 536 mq**

Nel compendio risulta anche la centrale termica ubicata al piano terra e catastalmente identificata come sub 6 B.C.N.C. comune ai sub 7 e 8.

Il mappale su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con: mappali 894, fiume Monticano, 496, via Antoniazzi (mapp. 490-897), salvo altri o variati.

#### **1.C. PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Attualmente l'immobile risulta in piena proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED] in  
forza dell'atto di compravendita Rep. 10945 del 21.11.2007 Notaio Anna Favarato,  
trascritto a Treviso in data 28.11.2007 ai nn. 30981/56488.

#### **1.D. STATO DI POSSESSO**

L'intero fabbricato all'atto del sopralluogo, risultava occupata dal proprietario

[REDACTED]

#### **1.E. SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale via Antoniazzi, per quanto invece concerne servitù, vincoli apparenti e non, non sono state rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

#### **1.F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 13.07.2011 ai nn. 24462/15643, dipendente da verbale di pignoramento immobili in data 26.04.2011 Rep. 590 Tribunale di Treviso. A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A carico di [REDACTED]  
[REDACTED] per l'intero.
2. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.11.2007 ai nn. 56489/15745 per € 350.000,00, interessi € 175.000,00 ed un totale di 525.000,00, a garanzia del mutuo in data 21.11.2007 Rep.10946/2367 Notaio Anna Favarato in Follina, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di [REDACTED]  
[REDACTED] per l'intero.
3. Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 19.01.2011 ai nn. 2184/397 dipendente da decreto ingiuntivo in data 15.07.2010 Rep. 15356 del Tribunale di Brescia, per un capitale di € 129.962,15, interessi € 671,17, Spese 6.936,68, per un totale di € 200.000,00. A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A carico di [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED] per l'intero.
4. Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 03.03.2011 ai nn.7427/1589 dipendente da decreto ingiuntivo in data 01.03.2011 Rep. 201 del Tribunale di Treviso Sezione Distaccata di Conegliano, per un capitale di € 23.546,96, interessi € 10.000,00, Spese 13.453,04, per un totale di € 47.000,00. A favore della [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

per l'intero.

## 1.G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG vigente nonché dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'intero lotto ricade in:

### **ZTO B1 Zone di Mantenimento (Art 33).**

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della volumetria esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri: Altezza massima del fronte (Hf): M 12,50 Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a mantenere inalterata la tipologia esistente nel tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, che comportino modifica alla destinazione d'uso, dovranno essere orientati a riqualificare la tipologia esistente, mantenendo inalterato il tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato. Tali interventi sono ammessi solo nel caso in cui l'indice fondiario di progetto, conseguente alla ricostruzione, anche con sagoma e destinazione d'uso diversa della volumetria preesistente, sia inferiore all'indice fondiario proprio della macrozona, aumentato del 20%. Interventi diversi sono subordinati a preventivo strumento urbanistico attuativo o programma integrato, garantendo una percentuale di convenzionamento pari al 40% della volumetria eccedente a quella ammessa ai sensi del precedente capoverso, qualora assoggettata a cambio di destinazione. In tali casi è richiesta altresì una dotazione di aree per servizi (Pu) pari ad almeno il 45% del fondo, da realizzare anche in aree marginali adiacenti, purché idonee e funzionali. In sede di strumento attuativo è comunque ammessa la previsione di un incremento fino a metri 3 di altezza del fronte, rispetto a quella massima prevista

per la zona. Nel caso in cui l'ambito di intervento interessi una superficie inferiore a 2.000 mq. è ammesso l'intervento diretto convenzionato. In quest'ultima ipotesi è altresì possibile, in alternativa alla dotazione di aree a standard, il ricorso alla monetizzazione, qualora motivata dalla impossibilità di ricavare in loco aree adeguate e razionali, per forma, ubicazione e dimensione.

#### **1.H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

Il bene oggetto di perizia consiste in una abitazione singola con accessori ed area scoperta, ubicata in una zona residenziale semicentrale in Comune di Conegliano, in via Antoniazzi laterale di via Lourdes, a poca distanza del centro storico, vicina alle principali infrastrutture nonché ben collegata alla viabilità stradale e ciclopeditonale.

Servizi offerti nella zona molto buoni, uffici pubblici, ospedali, asili, scuole, impianti sportivi, banche, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, casello autostradale A27 Conegliano a poca distanza.

#### **1.I. DESCRIZIONE DEI BENI**

Abitazione singola su due livelli fuori terra, sita in comune di Conegliano in via Antoniazzi n 70 e così composta:

- piano terra: altezza 4,20 m con ingresso magazzino, cantina, wc, c.t. e scala di accesso al piano primo per una superficie commerciale di 93mq,
- piano primo altezza 2.70 m con ingresso cucina-soggiorno-pranzo, wc, due camere un bagno due terrazzi di cui uno grande, per una superficie lorda commerciale di circa 103 mq di abitazione e circa 43 mq di terrazzi, computati in ragione del 25% formano una superficie convenzionale del piano primo di  $103+43 \times 25\% = 114$  mq.
- Garage al piano terra molto grande con piccolo ripostiglio con altezza di 4.16 m, per una superficie lorda commerciale di circa 84 mq.

- Area scoperta di pertinenza del fabbricato, costituita da una porzione di terreno adibito a giardino, cortile, camminamenti, per una superficie lorda di circa 536 mq. Nell'area risulta anche posizionata una piccola casetta in legno (per il giardinaggio) non fissata a terra e spostabile in qualsiasi momento.
- Fanno parte del compendio anche la centrale termica ubicata al piano terra e catastalmente identificata come sub 6 B.C.N.C. comune ai sub 7 e 8.

Struttura dell'edificio in cemento armato e muratura, solai in laterizio e copertura a quattro falde con manto in coppi di laterizio, le finiture al piano terra sono di livello civile, con serramenti in metallo al piano terra dotati di inferiate in acciaio, al piano primo in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, pavimenti in piastrelle di ceramica e rivestimenti dei bagni in ceramica, nel garage il pavimento è in calcestruzzo liscio.

Pareti interne in laterizio al piano terra, mentre al piano primo sono in cartongesso, non ultimate.

La finitura delle pareti è ad intonaco grezzo-fino e finitura superficiale con idropittura salvo le pareti divisorie al piano primo non ultimate, esternamente il fabbricato è finito con intonaco a grezzo e fino.

Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico e termico autonomi, salvo il piano primo ancora da ultimare, grado di manutenzione e conservazione normale.

#### **1.L. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito prima del 01.09.1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Abitabilità in data 28.02.1968 con certificato n. 23;



- Domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 08.01.1986 prot. n. 253, con oblazione interamente versata; certificato del Comune di Conegliano in data 05.11.2007, n. 56875/SU che attesta il silenzio assenso della pratica;
- Concessione Edilizia del 02.07.1986 prat. N. 8111;
- Concessione Edilizia in Variante del 20.03.1987 n. 141/1986;
- Certificato di abitabilità in data 22.04.1987 n. 32
- DIA cambio d'uso in data 10.08.2007 prot. 43162;
- Certificato di Agibilità del 22.10.2008 n. 81;

Dai rilievi eseguiti ed in base a quanto autorizzato, non risultano difformità, salvo la porzione al piano primo (sostanzialmente l'abitazione) che non risulta ultimata, le pareti divisorie interne in cartongesso sono state realizzate solo in parte, e manca il completamento di impianti, porte interne, e finiture, anche se è stata rilasciata l'agibilità dell'intero fabbricato.

#### **1.M. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano, si rimanda pertanto alla APE che verrà fatta prima del trasferimento dell'immobile.

#### **1.N. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

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, alla visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà 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.

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

#### LOTTO 1

Accessori piano terra mq 93 x € 950,00=	€.	88.350,00=
Abitazione piano 1 <sup>^</sup> (grezzo) mq 114 x € 1.400,00=	€	159.600,00=
<u>Garage piano terra mq 84 x € 950,00=</u>	<u>€</u>	<u>79.800,00=</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>327.750,00=</b>

(Euro Trecentoventisettemilasettecentocinquanta/00)

#### 1.O. DETERMINAZIONE 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%, e quantificato dallo scrivente come segue :

##### Lotto 1

€ 327.750,00 - 20%= € 262.200,00

Convenzionalmente arrotondato a

**€ 262.000,00**

(Euro ducentosessantaduemila/00 )

**LOTTO 2**

**Beni siti in Via Benvenuti n. 27 - Conegliano - TV**

**2.B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

1. Appartamento al piano secondo con accessori al piano terra, compreso in un fabbricato condominiale di quattro unità abitative, sito in Comune di Conegliano in via Benvenuti n. 27, e così composto:

**Piano terra:** locale pluriuso e cantina, per una superficie lorda commerciale di circa 45 mq con altezza di 2.10;

**Piano primo:** scala di accesso esterna, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, tre camere e due terrazzi, per una superficie lorda commerciale di circa 100 mq con altezza di 2.70 di abitazione e circa 15 mq di terrazzi convenzionalmente computati al 25%, pertanto la superficie convenzionale commerciale del piano primo risulta di 104 mq.

Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di Conegliano Sezione D Foglio 5**

**MN 289 sub 3 Via A. Benvenuti p. T-2 cat. A/3 cl. 3 vani 6.5 R.C. € 484,41**

Con la corrispondente quota di comproprietà sull'area coperta del fabbricato, sull'area scoperta (Sub 5 - B.C.N.C. comune ai sub 1-2-3-4) e sulle parti ed impianti comuni dell'edificio previsti dalla legge in particolare sul locale ripostiglio al mappale 289 sub 6 Cat. C/2 cl 7 mq 30 R.C. 122,09, stessi Comune, Sezione e Foglio, B.C.C. ai sub 1-2-3-4.

Nell'area scoperta è stata inoltre regolarmente costruita una pompeiana in legno, che però ha una copertura in plexiglass che dovrà essere rimossa.

L'intero lotto confina con da nord-est in senso orario con Mapp. N.ri 423-353-354-287-288-292-293-421, salvo altri o variati.

## 2.C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

In origine l'unità era di proprietà dei signori [REDACTED] con la morte del Signor [REDACTED] in data 03.05.2013 la proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  del de cuius sarebbe passata, per legge, alla moglie [REDACTED]

[REDACTED] Con atto del Notaio Anna Favarato di Conegliano Repertorio n. 13369 del 11.06.2013 gli eredi legittimi rinunciavano all'eredità del defunto [REDACTED] comprese anche le figlie della signora [REDACTED]

Non partecipa all'atto la figlia minorenni del signor [REDACTED]

Ad oggi quindi non si è in grado di determinare la proprietà di  $\frac{1}{2}$  del defunto [REDACTED] mentre la restante metà è di proprietà della signora [REDACTED]

[REDACTED] Sostanzialmente ad oggi non è stata presentata nessuna denuncia di successione e non è possibile per il perito estimatore, determinare la reale proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  del de cuius.

## 2.D. STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di valutazione, all'atto dei sopralluoghi, risultavano occupati da una nipote senza titolo in comodato d'uso gratuito.

## 2.E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada pubblica, per quanto invece concerne servitù, vincoli apparenti e non, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

## 2.F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 18.04.2008 ai nn. 15102/3222 per € 660.000,00, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] in dipendenza di

contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Paolo Broli di Conegliano in data 08.04.2008 Rep. N. 10106, gravante originariamente anche altri immobili in Comune di S. Pietro di Feletto svincolati in data 01.02.2010 con atto ricevuto dal predetto Notaio in pari data Rep. N. 11960 annotato il 15.03.2010 ai nn. 9001/1427.

2. Ipoteca giudiziale per € 10.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 24.11.2009 ai nn. 43649/10030 a favore della società [REDACTED] dipendente di decreto ingiuntivo in data 19.03.2009 Rep. 1765 del Tribunale di Treviso Sezione Distaccata di Conegliano gravante sulla quota di 1/2 del signor [REDACTED]
3. Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 19.01.2011 ai nn. 2184/397 dipendente da decreto ingiuntivo in data 15.07.2010 Rep. 15356 del Tribunale di Brescia, per un capitale di € 129.962,15, interessi € 671,17, Spese 6.936,68, per un totale di € 200.000,00. A favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante anche altri immobili.
4. Ipoteca legale a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 166.481,34, iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.03.2011 ai nn.10425/2201, gravante sulla quota di 1/2 del signor [REDACTED]
5. Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 16.06.2011 ai nn. 21181/13597, dipendente da verbale di pignoramento immobili in data 25.05.2011 Rep. 1256 Tribunale di Treviso Sezione Distaccata di Conegliano, a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

6. Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 13.07.2011 ai nn. 24462/15643, dipendente da verbale di pignoramento immobili in data 26.04.2011 Rep. 590 Tribunale di Treviso. A favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante anche altri immobili.

## 2.G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG vigente nonché dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'intero lotto ricade in:

### **ZTO B1 Zone di Mantenimento (Art 33).**

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della volumetria esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri: Altezza massima del fronte (Hf): M 12,50 Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a mantenere inalterata la tipologia esistente nel tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, che comportino modifica alla destinazione d'uso, dovranno essere orientati a riqualificare la tipologia esistente, mantenendo inalterato il tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato. Tali interventi sono ammessi solo nel caso in cui l'indice fondiario di progetto, conseguente alla ricostruzione, anche con sagoma e destinazione d'uso diversa della volumetria preesistente, sia inferiore all'indice fondiario proprio della macrozona, aumentato del 20%. Interventi diversi sono subordinati a preventivo strumento urbanistico attuativo o programma integrato, garantendo una percentuale di convenzionamento pari al 40% della volumetria eccedente a quella ammessa ai sensi del precedente capoverso, qualora assoggettata a cambio di destinazione. In tali casi è richiesta altresì una dotazione di aree per servizi (Pu) pari ad almeno il 45% del fondo, da realizzare anche in aree marginali adiacenti, purché idonee e

funzionali. In sede di strumento attuativo è comunque ammessa la previsione di un incremento fino a metri 3 di altezza del fronte, rispetto a quella massima prevista per la zona. Nel caso in cui l'ambito di intervento interessi una superficie inferiore a 2.000 mq. è ammesso l'intervento diretto convenzionato. In quest'ultima ipotesi è altresì possibile, in alternativa alla dotazione di aree a standard, il ricorso alla monetizzazione, qualora motivata dalla impossibilità di ricavare in loco aree adeguate e razionali, per forma, ubicazione e dimensione.

## **2.H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

Il bene oggetto di perizia consiste in una abitazione singola con accessori ed area scoperta, ubicata in una zona residenziale semicentrale in Comune di Conegliano, in via Benvenuti laterale di via Lourdes, a poca distanza del centro storico, vicina alle principali infrastrutture nonché ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale. Servizi offerti nella zona molto buoni, uffici pubblici, ospedali, asili, scuole, impianti sportivi, banche, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, casello autostradale A27 Conegliano a poca distanza.

## **2.I. DESCRIZIONE DEI BENI**

Il compendio immobiliare è consiste in un appartamento al piano secondo con accessori al piano terra, compreso in un fabbricato condominiale di quattro unità abitative, sito in Comune di Conegliano in via Benvenuti n. 27, e così composto:

**Piano terra:** locale pluriuso e cantina, per una superficie lorda commerciale di circa 45 mq con altezza di 2.10;

**Piano primo:** scala di accesso esterna, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, tre camere e due terrazzi, per una superficie lorda commerciale di circa 100 mq con altezza di 2.70 di abitazione e circa 15 mq di terrazzi convenzionalmente computati al 25%, pertanto la superficie convenzionale commerciale del piano primo risulta di 104 mq.

Con la corrispondente quota di comproprietà sull'area coperta del fabbricato,



sull'area scoperta e sulle parti ed impianti comuni dell'edificio previsti dalla legge in particolare sul locale ripostiglio al mappale 289 sub 6 B.C.C. ai sub 1-2-3-4.

Nell'area scoperta è stata inoltre regolarmente costruita una pompeiana in legno, che però ha una copertura in plexiglass che dovrà essere rimossa.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a due falde, le finiture sono di un livello scadente ed un po' datate, con serramenti in legno con avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, pavimenti nella zona giorno tipo palladiana e graniglia di marmo nel bagno in piastrelle di ceramica, nella zona notte in listoni di legno, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico e termico autonomo tutti da verificare, grado di manutenzione e conservazione sufficiente.

## **2.L. SPESE CONDOMINIALI**

Il fabbricato non ha un amministratore di condominio, le spese comuni vengono divise per quattro come le unità dell'edificio, non risultano spese da pagare.

## **2.M. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia in data 30.04.1959 prot. n. 5254/IV;
- Domanda di Sanatoria Edilizia prot. 26161 del 01.10.1986 per il sub 6 con la formazione del silenzio assenso da parte del Comune di Conegliano in data 07.02.2005 prot. 6274/SU;
- Autorizzazione edilizia per costruzione pergolato in data 10.09.1998 n. 62/98 prot. 34705/VII.

Dai rilevamenti eseguiti, sono risultate alcune modifiche alla distribuzione interna della porzione al piano terra, si dovrà quindi regolarizzare le difformità con una semplice

pratica di sanatoria e conseguentemente, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale. I costi da sostenere per dette pratiche sono quantificabili in circa € 1.500,00 comprensivi di spese tecniche, oneri comunali e della rimozione della copertura della pompeiana.

## **2.N. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vendemiano, non risultano depositati Certificazioni o Attestazioni Energetiche. Prima del trasferimento dell'immobile si provvederà a redigere l'APE in base alla normativa vigente.

## **2.O. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE:**

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, alla visura delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo i seguenti criteri.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito tramite la conoscenza del mercato immobiliare locale confrontando 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 al fine di 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**

Piano Secondo Abitazione	mq 104 x € 600,00=	€	62.400,00
<u>Piano Terra Accessori e</u>	<u>mq 45 x € 350,00=</u>	<u>€</u>	<u>15.750,00</u>
<b>Totale</b>		<b>€</b>	<b>78.150,00</b>
A dedurre spese regolarizzazione difformità		€	-1.500,00

Ne risulta un valore commerciale al netto delle spese condominiali di:

**€ 76.650,00**

**2.P. DETERMINAZIONE 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 30%, e quantificato dallo scrivente come segue :

**Lotto 2**

€ 78.150,00 - 30%= 78.150,00 - 23.445,00=	€	54.705,00
<u>A dedurre spese regolarizzazione difformità</u>	<u>€</u>	<u>-1.500,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>53.205,00</b>

Convenzionalmente arrotondato a

**€ 53.000,00**

(Euro cinquantatremila/00 )

**CONCLUSIONI:**

Alla luce di quanto sopra esposto il valore di vendita forzata dei singoli lotti è:

<b>LOTTO 1 VALORE</b>	<b>€ 262.000,00</b>
<b>LOTTO 2 VALORE</b>	<b>€ 53.000,00</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, 27 luglio 2016

L'esperto stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

**ALLEGATI**

Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO  
TEL 0438-370339 FAX 0438-420835 CELL. 348-3368188 EMAIL: geo2020@alice.it

❖ Lotto 1

- Vista aerea e stradario;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica;
- Titolo di proprietà.

❖ Lotto 2

- Vista aerea e stradario;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica;
- Rinuncia ad eredità;

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Schiavon Efrem  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 2175

Comune di Conegliano

Sezione: D Foglio: 5 Particella: 656

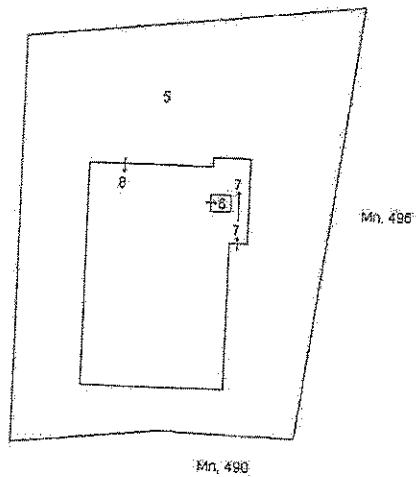
Protocollo n. TV0451901 del 22/10/2007

Tipo Mappale n. del

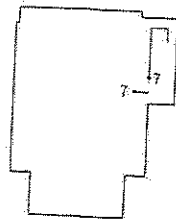
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2016 - Comune di CONEGLIANO (0957) - Sez. Urb.: D - Foglio: 5 - Particella: 656 - Elaborato planimetrico

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollata n. TV0451901 del 22/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano

Via Emilio Antoniazzi

civ. 70

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 5

Particella: 656

Subalterno: 7

Compilata da:  
Schiavon Efrem

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

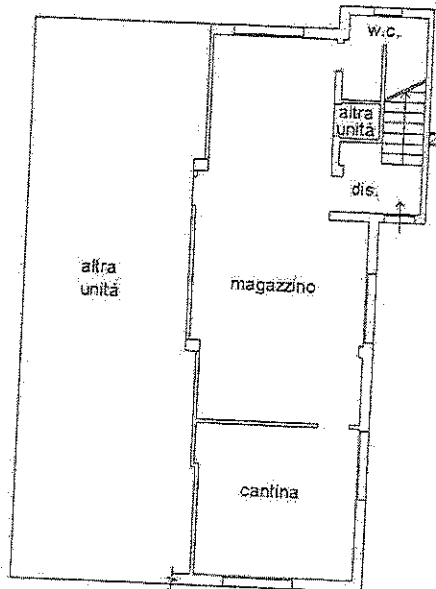
N. 2175

Scheda n. 1

Scala 1:200

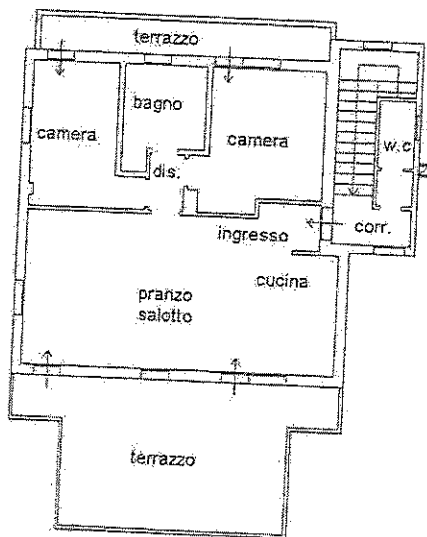
### PIANTA PIANO TERRA

h. mt. 4,20



### PIANTA PIANO PRIMO

h. mt. 2,70



VIA EMILIO ANTONIAZZI n. 70 piano: T-1; - Sezione Uff. D. - Foglio: 5 - Particella: 656 - Subalterno: 7 - Comune di CONEGLIANO (TV53) - Sez. Uff. D. - Foglio: 5 - Particella: 656 - Subalterno: 7

ultima planimetria in atti

Data: 13/01/2016 - n. T318949 - Richiedente: [REDACTED]

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 13/01/2016 - n. T318950 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0451901 del 22/10/2007  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano  
Via Emilio Antoniazzi

civ. 70

Identificativi Catastali:  
Sezione: D  
Foglio: 5  
Particella: 656  
Subalterno: 8

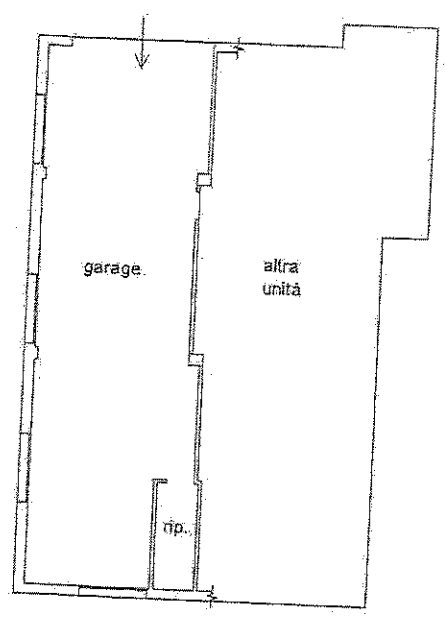
Compilata da:  
Schiavon Efrem  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2175

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERRA**  
h. mt. 4.16



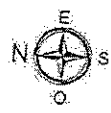
10 metri

Catasto del Territorio - Situazione al 13/01/2016 - Comune di CONEGLIANO (C957) - Sez. Urb. D - Foglio 5 - Particella 656 - Subalterno 8 - VIA EMILIO ANTONIAZZI n. 70 piano: 1;

ultima planimetria in atti

Data: 13/01/2016 - n. T318950 - Richiedente: [REDACTED]

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



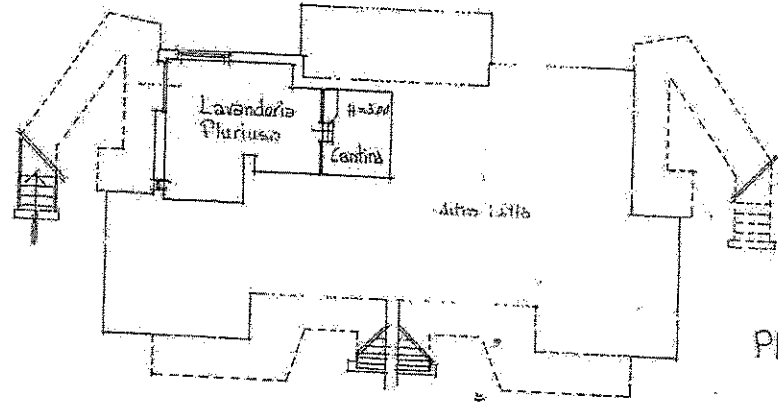




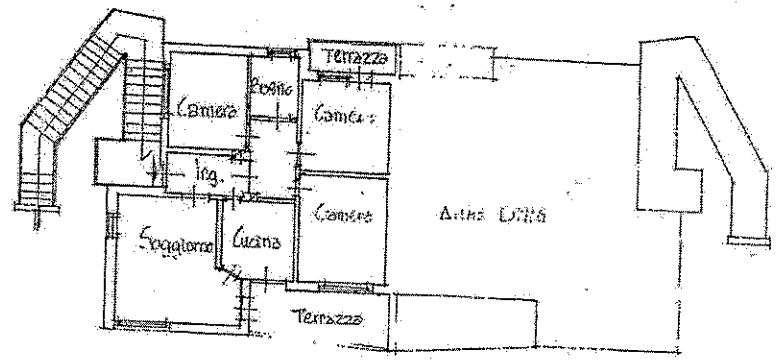
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI L.  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(D. DECRETI LEGGE 11 APRILE 1997, N. 462)

Mod. B. (Nuovo)

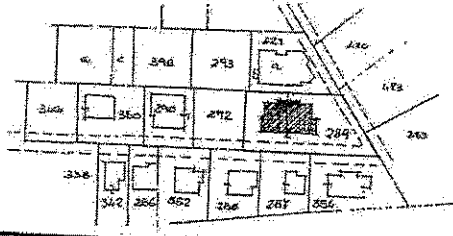
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Conegliano  
Ditta BENVENUTI  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 1



PIANO TERRA # = 2.10



PIANO SECONDO  
# = 2.80



Comune di Conegliano  
e 28 (ex D/5)  
mappe: 289  
1: 2000

ORIENTAMENTO

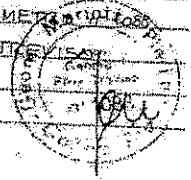


SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	06/MAR/1989	D/5 289 3
PROT. N°	4657	

Compilata dal MARIOTTO PIERLUIGI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di TRE VENEZIE  
DATA 28.2.89  
Firma: [Signature]



presentato dai Fabbricanti - Situazione al 23/06/2011 - Comune di CONEGLIANO (C957) - « Sezione Urbana; D Foglio: 5 Particella: 289 - Subalterno 3 »  
VIA ARNALDO BENVENUTI n. 27 piano 1-2-3  
Data: 06/03/1989 - Data: 23/06/2011 - n. TV0198590 - Richiedente  
Formato di acq.: A3(298x420) - Fatti di scala: 1:1