

*Rolando Della Libera*

*Geometra*

*PROVINCIA DI TREVISO  
CONEGLIANO*

*COMUNE DI*

***TRIBUNALE DI TREVISO***  
*(Giudice Dott.ssa Francesca Vortali)*

---

*Procedura esecutiva 240/2012;*

***PERIZIA DI STIMA***

Io sottoscritto Geom. Rolando Della Libera nato a Vittorio Veneto il 01/05/1951 e residente in Vittorio Veneto in Via Nove Alto n° 103, CF DLL RND 51E01 M089X, con studio tecnico in Vittorio Veneto, in Via Nove alto n° 103, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso con il n° 3007, dopo aver prestato giuramento, aver ritirato il quesito, aver proceduto alla visione dei luoghi ed essermi debitamente documentato presso gli opportuni uffici di competenza, relazione la seguente

#### PERIZIA DI STIMA

Per gli immobili oggetto di valutazione siti in:

**CONEGLIANO**, Via San Giuseppe angolo Via G. Matteotti, meglio censita nel NCEU; Comune di Conegliano, Sez. E, Foglio 6

- mappale 216 sub 26; cat. C/1; cl. 4; consistenza 55 mq, sup. cat. 64 mq; rcl € 883,40. Immobile in Via S. Giuseppe n° 50
- mappale 216 sub 28; cat. C/1; cl. 4; consistenza 62 mq, sup. cat. 75 mq; rcl € 995,83. Immobile in Viale Matteotti n° 52

#### **DITTA INTESTATARIA:**

*Esecutato 1per intera proprietà*

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

##### **Sopralluogo**

- in data 23/05/2016 a scopo conoscitivo dei luoghi
- In data 23/05/2016 con Istituto di Custodia Giudiziaria alla presenza del titolare.

##### **Descrizione degli immobili e dei luoghi**

*Immobili in Comune di Conegliano, Via San Giuseppe n° 52 angolo Via Matteotti n° 50.*

Trattasi di due negozi contigui posti al piano terra con accesso diretto dal cortile condominiale.

Negozi di tipo monolocale compartimentato con elementi di arredo, questi in proprietà dalle ditte locatarie, piccolo servizio igienico, finestre metalliche a soffitto con grate esterne, ampia vetrina-ingresso sul fronte strada.

##### *Finiture:*

Internamente: pavimenti in ceramica sia per il locale principale che per il locale servizio, rivestimento in ceramica nei bagni. Spazio esterno piastrellato ed asfaltato.

##### *Riscaldamento:*

centralizzato condominiale

*Stato manutentivo:*

Buono

*Situazione abitativa:*

Entrambi in locazione con contratti allegati alla perizia.

*Conformità urbanistica:*

l'immobile risulta conforme alle planimetrie depositate in catasto, realizzato in conformità di un progetto e successiva variante, presenta una difformità interna nella divisione dei due negozi, mentre nel progetto approvato vi è unico locale.

*Abitabilità:*

in data 18 dicembre 1978 n° 81

*Strumento urbanistico*

*Immobili siti in Comune di Conegliano*

Situazione di PRG

Zona B1 st 130

*Presenza di Vincoli in genere*

Gli immobili **non risultano** assoggettati a vincoli di zona, artistici od alberghieri, i contratti di locazione sono antecedenti alla data di esecuzione.

**Aggiornamento in merito all' estensione delle ipoteche o pregiudizievoli**

Non risultano nuove iscrizioni dalla data della relazione notarile o variazione, gli immobili risultano essere ancora ipotecati

**STIMA VALUTATIVA**

***Computo della superficie in mq lordi commerciali***

NCEU Conegliano, Sez. E, Foglio 6, mappale 216 sub 26, Negozio: mq	68,37
NCEU Conegliano, Sez. E, Foglio 6, mappale 216 sub 28, Negozio: mq	68,95

Considerazioni sui parametri utilizzati.

Sistema di misurazione:

- Murature perimetrali: in proprietà al 100%
- Murature perimetrali in comunione al 50%

Quotazioni OMI € 1950 - 2450/mq

Quotazioni di mercato effettivo medio € 2000/mq

Adeguamento alla vetustà 70%

Situazione del mercato all' atto dello scrivere: molto tranquillo

Grado di interesse: limitato alla locazione

*Analisi sul valore da applicare:*

- Immobile sito su fronte strada di discreto traffico

- L'immobile con la necessità di importanti opere manutentive.
- Discreta vetustà
- Presenza di notevole invenduto nuovo in zona limitrofa

**VALUTAZIONE IMMOBILI**

Beni valutati	mq	indice	totale	€/mq	Somma
negozio sub 26	68,37	1	68,37	2000,00	136740,00
negozio sub 28	68,95	1	68,95	2000,00	137900,00
Valore			<b>Somma</b>		274640,00
<b>Indice di vetustà</b>					
Immobile censito nel 1978, anni 40 coeff. 0,70					
Valore immobile	274640,00	0,7		€	192248,00

**Formazione di lotti**

Lotto 1	Valore
Immobile descritto al sub 26	€ 95.718,00

Lotto 2	Valore
Immobile descritto al sub 28	€ 96.530,00

Vittorio Veneto 06/09/2016

Il CTU

**Allegati:**

Documentazione fotografica  
 Documentazione di accesso agli atti  
 Mappa Catastale  
 Planimetria sub 26  
 Planimetria sub 28  
 Visura Catastale  
 PRG Estratto  
 Aggiornamento pregiudizievoli  
 Contratti di locazione

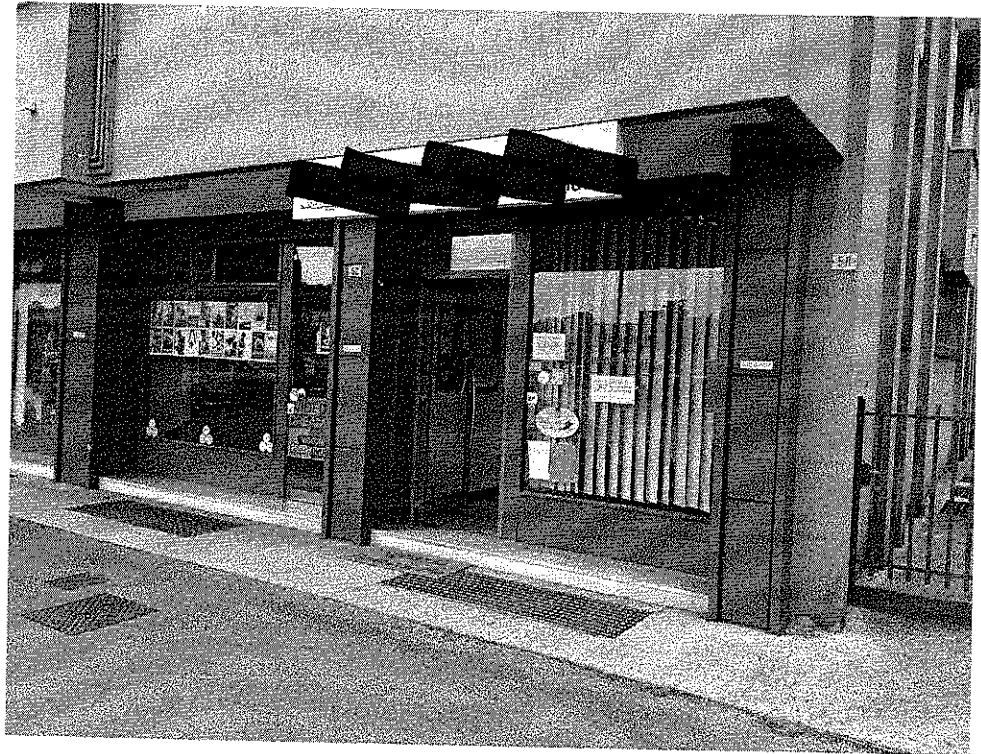
Documentazione fototgrafica

Fronte sub 28



Servizio sub 28

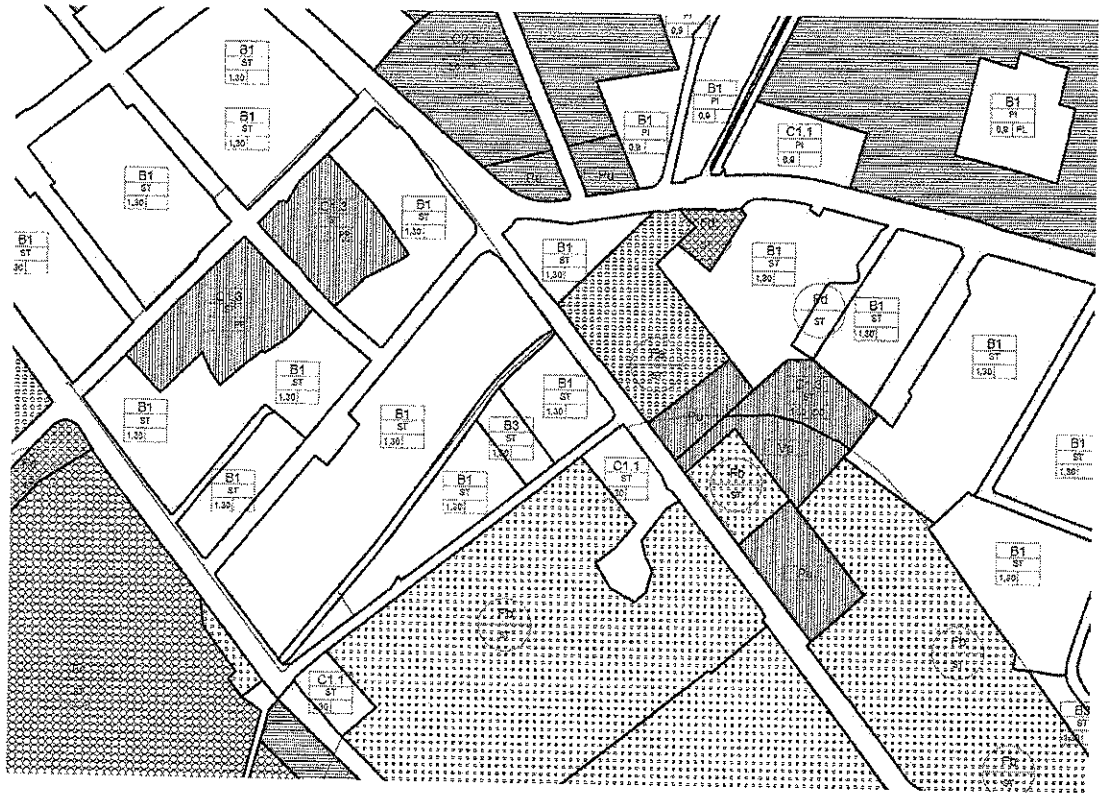
Fronte sub 26



Servizio sub 26

PRG

Via Nove Alto N 103 – 31029 Vittorio Veneto (TV) - cell 335 8304485,  
[rolando.dellalibera@hotmail.it](mailto:rolando.dellalibera@hotmail.it) - [rolando.dellalibera@geopec.it](mailto:rolando.dellalibera@geopec.it)



*Rolando Della Libera*

*Geometra*

*PROVINCIA DI TREVISO  
CONEGLIANO*

*COMUNE DI*

***TRIBUNALE DI TREVISO***  
*(Giudice Dott.ssa Francesca Vortali)*

---

*Procedura esecutiva 240/2012;*

***INTEGRAZIONE ALLA  
PERIZIA DI STIMA***

Via Nove Alto N 103 – 31029 Vittorio Veneto (TV) - cell 335 8304485,  
*rolando.dellalibera@hotmail.it - rolando.dellalibera@geopec.it*

Firmato Da: DELLA LIBERA ROLANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d5649e89ed21671de60b694b4b669687





Io sottoscritto Geom. Rolando Della Libera nato a Vittorio Veneto il 01/05/1951 e residente in Vittorio Veneto in Via Nove Alto n° 103, CF DLL RND 51E01 M089X, con studio tecnico in Vittorio Veneto, in Via Nove alto n° 103, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso con il n° 3007, a seguito della richiesta da parte dell' Illustrissimo Giudice Francesca Vortali trasmesso con messaggio PEC: FFA66280-3179-BE23-2B58-0D73E943C64C @telecompost.it Il giorno 04/11/2016 di integrare la perizia con il seguente quesito:

**Specificare se l' abuso sia sanabile e quali ne siano i costi**

**Breve descrizione dell' abuso:**

Realizzazione di due Unità Immobiliari al posto di unica unità



Dopo aver atteso il 12/12/2016, data dell' entrata in vigore della nuova normativa che regola le procedure per l' espletamento delle pratiche edilizie comunali, avere ottenuto un confronto diretto con il tecnico responsabile del Comune di Conegliano Geom. Fava ed aver sottoposto allo stesso tale quesito, relazione quanto segue:

Il bene oggetto di CTU: è sanabile.

Va precisato che per quanto concerne l' unità immobiliare di cui al Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez.Urb.: E - Foglio: 6 - Particella: 216 - Subalterno: 26, non sussistono problemi in quanto tale U.I. è dotata di rapporto illuminante (Pavimento – vetrate) a norma, mentre per l' U.I. di cui al Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez.Urb.: E - Foglio: 6 - Particella: 216 - Subalterno: 28 il rapporto illuminante risulta essere scarso.

Si verrà quindi ad avere un' U.I. che per essere resa agibile, dovrà modificare parzialmente la destinazione d' uso del locale principale "Ufficio" in due locali, uno sempre a destinazione "ufficio" ed un' altra zona con destinazione "ripostiglio". Vi e' la possibilità di realizzare due locali perfettamente distinti, come in alternativa, trattandosi di ufficio – negozio, operando con opportune tecniche di arredamento a giorno e dotando il tutto di adeguato impianto di aereazione, rimanere alla stato di fatto ed oltretutto il valore commerciale della U.I. non viene ad essere alterato.

Costi per la sanatoria:



Domanda presso gli uffici edilizia privata del Comune di Conegliano presentata da tecnico abilitato, direzione lavori, verifica ed assistenza durante le operazioni di sanatoria, procedura DOCFA per aggiornamento catastale:

forfettariamente € 1.500,00 + IVA e contributo professionale

Oneri DOCFA € 50,00

Sanzione in sanatoria € 516,00

Intervento edile:

Impianto di aereazione forzato e climatizzazione

A corpo € 3.000,00 +IVA

Vittorio Veneto 03/01/2017





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

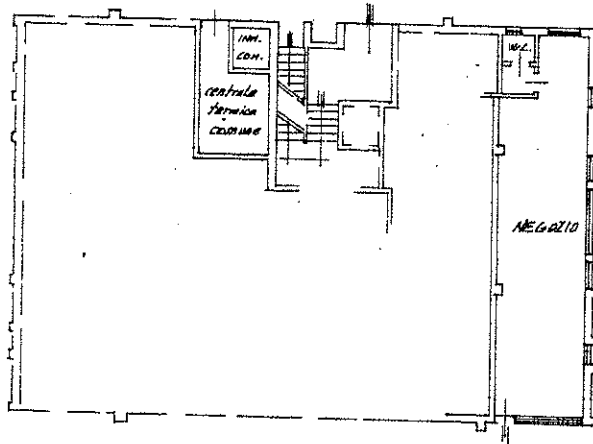
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1977, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CONEGLIANO V.le Via S. Giuseppe

Ditta [REDACTED]

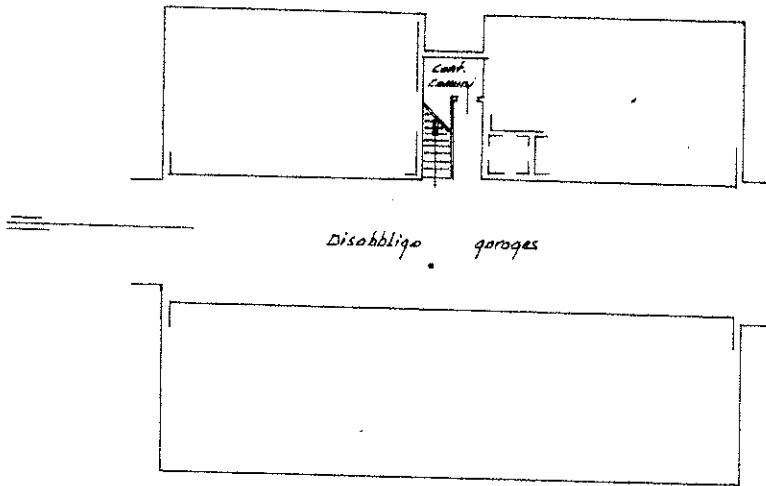
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°

PIANO TERRA



Sez. n. E - Conegliano V.le - 6 n. 216 - 781

PIANO SCANTINATO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 11/12/1985  
PROT. N.° 3820

V85  
3220A

Compilata dal ARCH. TO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
JAN EUGENIO  
Iscritto all'Albo de ARCHITETTI  
della Provincia di TREVISO  
DATA 6.12.1985  
Firma: \_\_\_\_\_

ELIOGRAFIA 48 - Treviso

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2016 - Comune di CONEGLIANO (C957) - Sez. Urb.: E - Foglio: 6 - Particella: 216 - Subalterno: 26 >  
VIA SAN GIUSEPPE piano: T

10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

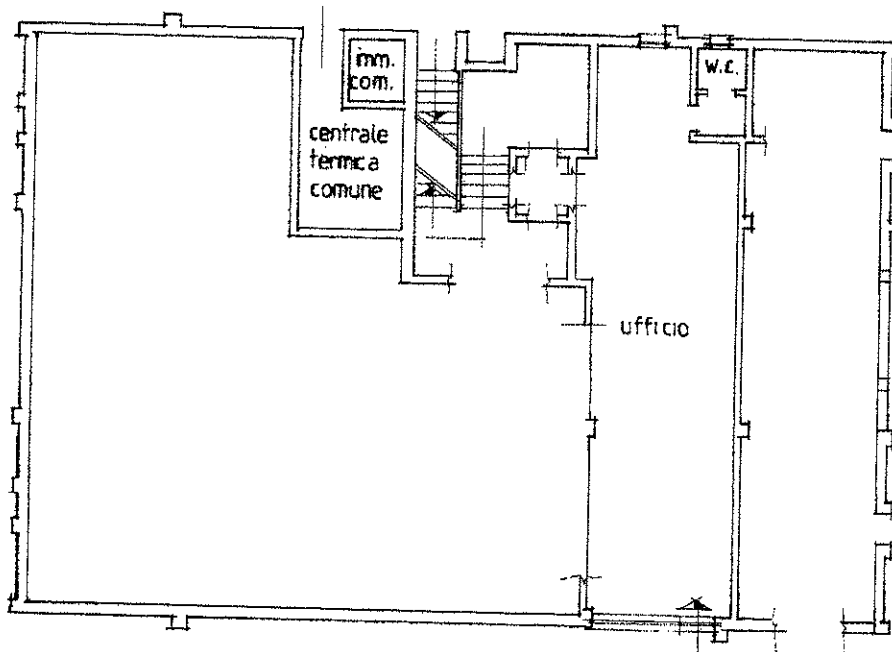
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRF  
500

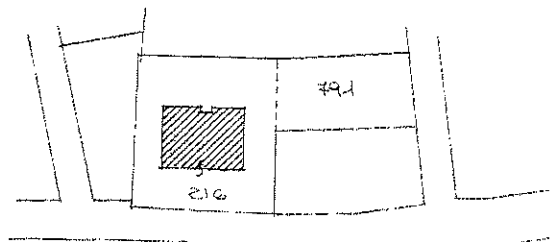
Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano via Matteoffi civ. ....

PIANO TERRA h= 320 mt.

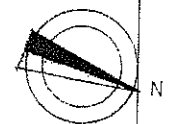


10 metri

Estratto mappa  
scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2016 - Comune di CONEGLIANO (C957) - < Sez. Urb.: E - Foglio: 6 - Particella: 216 - Subalterno: 28 >  
VIAREGGIO GIACOMO MATTEOFFI piano: I,

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
SCHIAVON EFREM

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 14/07/1995 - Data: 06/09/2016 - n. T128917 - Richiedente: DLLRND51E01M089X  
Totale sheets: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 216-791 sub 28 della provincia di TR data 10/07/95 Firma