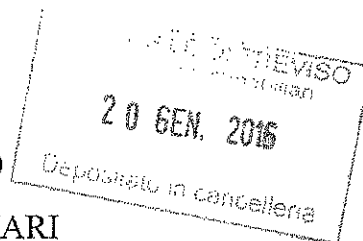


COMA di CONTESTO



**TRIBUNALE DI TREVISO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da



contro



**R.G. ESEC. IMM.RI 125/1989**

Giudice: dott.ssa Alessandra BURRA

**RAPPORTO DI STIMA**

CTU: Geom. Nello CASAGRANDE

## A. PREMESSA

Con provvedimento in data 03.03.2015 il Giudice Esecutore dott.ssa Alessandra BURRA 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 all'esecutato: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] di seguito descritti.

Nell'udienza del 15.04.2015 presso il Tribunale di Treviso, prestava il giuramento di rito e prendeva visione del quesito posto dal G.E.

La presente perizia segue una prima perizia redatta dal Geom. E. Soldan nel marzo del 1995 e successiva integrazione dell'agosto 2002 ed una seconda integrazione nel gennaio del 2008, al fine di accertare la sussistenza, entità e sanabilità di eventuali abusi edilizi.

Il compendio immobiliare è composto da un complesso edilizio con una abitazione, una officina, un magazzino ed un magazzino "nuovo" non ancora ultimato, oltre ad alcuni manufatti non regolari.

Essendo il complesso immobiliare, sostanzialmente un corpo unico, si procede con la formazione di un lotto unico.

Esperite le indagini preliminari, con notevoli difficoltà, 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 UNICO**

**Beni siti in Via Maggiore G. Piovesana n. 78 a Conegliano - TV**

**B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Come sopra detto il compendio immobiliare è composto da:

- Una abitazione disposta su un piano interrato e due piani fuori terra;
- Un laboratorio officina al piano terra con sovrastante magazzino;
- Un laboratorio/magazzino mai ultimato sviluppato su un piano interrato, piano terra e terrazzo al piano primo;
- Area scoperta destinata a parcheggio, verde, spazi di manovra;

**1- Abitazione**

L'abitazione ubicata a nord/ovest del lotto, è composta al piano interrato da una cantina della superficie commerciale di circa 18 mq, al piano terra da una cucina, una lavanderia grande, una centrale termica un salottino ed un soggiorno (salottino e soggiorno sono utilizzati quale ufficio dell'attività di seguito descritta per una superficie commerciale lorda di circa 107, al piano primo tre camere ed un bagno, per una superficie lorda commerciale di circa 67,00 mq.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di Conegliano**

**Sezione E Foglio 6 Mapp. 643 cat. A/3 cl. 3 8 vani R.C. € 596,20**

Di proprietà per l'intero di: [REDACTED]

[REDACTED]

Anche se catastalmente identificato in Catasto Fabbricati di Treviso non risulta depositata alcuna planimetria catastale, è pertanto necessario che prima del trasferimento in caso di vendita, venga eseguito l'accatastamento dell'unità.

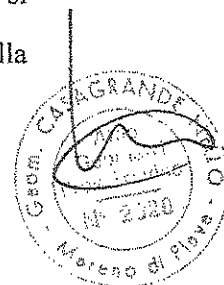


L'unità realizzata in due fasi inizio anni '50 ed ampliata negli anni '60 (prima del 01.09.1967) è stata costruita con sistemi tradizionali strutture in c.a. murature in laterizio, solai in laterocemento, ha una dotazione degli impianti minima impianto elettrico ed idrotermosanitario, pavimenti in graniglia di marmo al piano terra e lamparquette al piano primo, serramenti in legno con vetro semplice ed avvolgibili in legno, le finiture ormai vetuste sono di livello molto scadente, il grado di manutenzione e conservazione è mediocre.

Mentre il fabbricato risulta costruito prima del 01.09.1967 alcune tettoie poste a confine lungo il lato ovest sono irregolari, non essendo però possibile la regolarizzazione si prevede la loro demolizione.

## 2- Laboratorio/magazzino

Il laboratorio/officina con magazzino al piano primo ricade nel mappale 643, ma non risulta mai essere stato accatastato, ed è localizzato di fronte all'abitazione verso sud, l'accesso al piano primo è garantito da una scala esterna interposta fra l'abitazione ed il manufatto. Il piano terra è suddiviso in vari locali tutti a destinazione laboratorio/magazzino e sviluppa complessivamente una superficie commerciale di circa 245 mq lordi, il piano primo è invece adibito sostanzialmente a magazzino e sviluppa sempre una superficie commerciale lorda di circa 245 mq. Come l'abitazione anche questo manufatto presenta molte carenze sotto l'aspetto manutentivo e conservativo, con un livello di finitura molto economico ed una dotazione degli impianti minima, struttura mista c.a. muratura, con solai in laterocemento, pavimenti di tipo industriale, serramenti in metallo e finitura delle pareti con intonaco a grezzo e fino. Anche questo edificio è stato realizzato prima del 01.09.1967, salvo alcune tettoie poste a confine lungo i lati ovest e sud che risultano irregolari prive di autorizzazioni e non rispondenti alla normativa di cui si prevede la loro demolizione, così come si prevede la demolizione della



manufatto in acciaio costruito fra l'abitazione ed il laboratorio di cui non è stata trovata nessuna autorizzazione comunale e, la sanatoria ancor fosse possibile (cosa su cui il comune ha espresso molti dubbi), diventa più conveniente economicamente demolire, in quanto i costi per una eventuale sanatoria sarebbero nettamente superiori al valore del manufatto.

Il bene mai accatastato, ricade al Catasto Terreni:

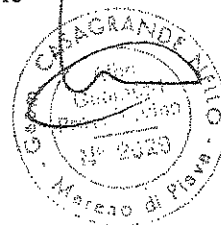
**Comune di Conegliano**

**Foglio 34 Mapp. 643 ente urbano di 590 mq**

Di proprietà per l'intero di [REDACTED]  
[REDACTED]

### 3- Laboratorio/magazzino al grezzo

L'unità costituisce sostanzialmente l'ampliamento dell'officina/magazzino al punto precedente ed è stata realizzata sul mappale 1444 del foglio 34 del Comune di Conegliano. La costruzione oggi al grezzo, si sviluppa su un piano interrato della superficie lorda di circa 155 mq oltre ad una porzione non autorizzata di circa 68 mq lordi che può essere sanata, con richiesta di Permesso in Sanatoria e con il pagamento della sanzione di circa € 1.000,00, manca la copertura, prevista in progetto della rampa di accesso avente una superficie di circa 44 mq lordi, il piano terra parzialmente al grezzo è adibito a magazzino ed ha una superficie lorda di circa 135 mq. Lungo tutto il confine sud, a ridosso del canale Emanuele Filiberto è stata realizzata una tettoia completamente abusiva della superficie di circa 70 mq, che non rispettando le distanze minime dai confini dovrà essere completamente demolita, al piano primo è stata realizzata una terrazza della superficie lorda di circa 124 con accesso dal vano scale interno con copertura, non essendo i lavori mai ultimati manca ancora la copertura al piano primo del corpo scale, provvisoriamente è stata realizzata una protezione "posticcia" con delle lamiere di acciaio. Come



più volte detto questa unità non è mai stata ultimata (collaudo strutturale fatto ma mai chiusi i lavori e mai chiesta l'agibilità), in quanto pende presso il Tribunale di Treviso, ormai da anni una causa civile promossa dal signor

[REDACTED] nei confronti dell'impresa esecutrice [REDACTED]

[REDACTED] per vizi e difetti costruttivi.

Il bene mai accatastato, ricade al Catasto Terreni:

**Comune di Conegliano**

**Foglio 34 Mapp. 1444 ente urbano di 499 mq**

Di proprietà per l'intero di: [REDACTED]

I beni sopraccitati confinano, in senso orario con mappali 642, 1443, 637, 649, 651, del foglio 34, canale Emanuele Filiberto mappali 328, 633, 312, 716 del foglio 35, 1033, 605 del foglio 34, salvo altri o variati;

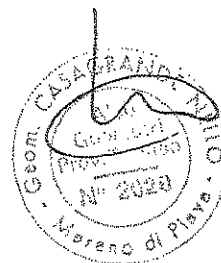
#### **C. PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Attualmente gli immobili risultano in piena proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED]  
giusto atto di compravendita in data 07.11.1960 Rep. 8543 del Notaio Gino Aggio di Conegliano, registrato il 26.11.1960 al n. 974 vol 113 mod I° e atto di compravendita in data 12.12.1981 Rep. 101955 del Notaio Gino Aggio di Conegliano, registrato il 24.12.1981 al n. 4538 serie I°.

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

All'atto del sopralluogo l'abitazione era occupata direttamente dal proprietario signor [REDACTED] il laboratorio/magazzino dal signor [REDACTED] ditta individuale, che su dichiarazione dello stesso con contratto di affitto non registrato e neanche fornito, mentre la porzione al grezzo è sostanzialmente inutilizzata.



### E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso al fabbricato dalla via Maggiore G. Piovesana tramite strada di accesso privata dove il signor [REDACTED] ha diritto di passaggio, per quanto invece concerne servitù, vincoli apparenti e non, non sono state rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

### F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. Convenzione Urbanistica con il Comune di Conegliano per il rilascio della C.E: dell'ampliamento del laboratorio in data 28.03.1984 prot. 19221/82/I^/ac, trascritta in data 02.04.1984 ai nn. 7937/6634.
2. Trascrizione in data 13.05.1989 ai nn. 12442/9161, dipendente da verbale di pignoramento immobili in data 11.05.1989 del Tribunale di Treviso. A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A carico di [REDACTED]  
[REDACTED]
3. Trascrizione in data 24.06.2010 ai nn. 22807/14021, dipendente da Rinnovazione di verbale di pignoramento immobili in data 13.05.1989 del Tribunale di Treviso. A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A carico di [REDACTED]  
[REDACTED]
4. Trascrizione in data 19.10.1990 ai nn. 26474/19467, dipendente da decreto di sequestro conservativo in data 27.09.1990 rep. 2515/88 del Tribunale di Treviso. A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]. A carico di [REDACTED]  
[REDACTED] Annotazione  
presentata il 06.11.1997 ai nn. 4462/32837 Sentenza di Condanna definitiva.



Annotazione presentata il 18.09.2001 ai nn. 3988/37779 Sentenza di Condanna definitiva.

5. Trascrizione in data 07.10.2010 ai nn. 22051/35617, dipendente da Rinnovazione di decreto di sequestro conservativo in data 19.10.1990 del Tribunale di Treviso. A favore di [REDACTED]

[REDACTED] A carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

#### G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'intero compendio immobiliare ricade in:

Zona B1 di mantenimento, 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.

Detta zona regolamentata dall' Art. 33 delle NTA allegate al PRG.

#### H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'intero compendio immobiliare è ubicato lungo la strada comunale via Maggiore Giovanni Piovesana, arteria di primaria importanza che collega Conegliano con San Vendemiano, in zona semicentrale residenziale, comoda alle principali infrastrutture e ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale.

Servizi offerti dalla zona sono molto buoni: municipio, ospedali, case di riposo, ufficio postale, uffici bancari, asili, impianti sportivi scuole di tutti i livelli,





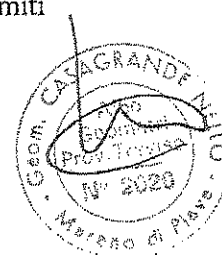
primaria, secondaria, biblioteca, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, ipermercati, centri commerciali.

## I. 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:

- Abitazione ricadente sul mappale 643, edificata prima del 01.09.1967;
- Laboratorio/magazzino ricadente sul mappale 643 edificato prima del 01.09.1967;
- Ampliamento laboratorio/magazzino al grezzo sul mappale 1444 autorizzato con Concessione Edilizia in data 02.11.1982n. 109/82 prot. 29918, variante in data 19.03.1984 prot. 21224 variante in data 10.04.1985 prot. 21224, edificio mai ultimato. Possibilità di sanatoria edilizia per le porzioni di edificio realizzate in difformità ai progetti autorizzati con una sanzione di circa € 1000,00 per il piano interrato e ulteriori € 1000,00 circa per le modifiche prospettiche piano terra e primo.
- Tutte le superfetazioni realizzate a lungo i confini di proprietà con strutture precarie, non rispondenti alla normativa vigente, in particolare lungo i lati sud e ovest ed il manufatto ricadente nel mappale 643, fra laboratorio ed abitazione, dovranno essere demoliti con una spesa preventivata di circa € 5.000,00.
- Rimangono poi da regolarizzare le pratiche urbanistiche di sanatoria e l'accatastamento di tutto il compendio immobiliare, con una spesa preventivata di circa € 6.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti



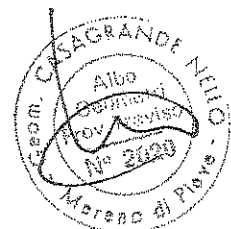
insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### **L. 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, non risultano depositati Certificazioni o Attestazioni Energetiche. Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse ed eseguita una verifica sommaria delle caratteristiche fisiche dello stesso, si presuppone che il fabbricato appartenga ad una classe energetica "G".

#### **M. 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:

#### Abitazione

Piano interrato mq 18 x € 300,00=	€	5.400,00
Piano terra mq 107 x € 600,00=	€	64.200,00
Piano terra mq 63 x € 600,00=	€	37.800,00
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>107.400,00</b>

#### Laboratorio/magazzino

Piano terra mq 245 x € 380,00=	€	93.100,00
Piano terra mq 245 x € 200,00=	€	49.000,00
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>142.100,00</b>



**Ampliamento laboratorio/magazzino al grezzo**

Piano interrato	mq 155 x € 250,00=	€	38.750,00
Piano interrato abusivi	mq 68 x € 200,00=	€	13.600,00
Piano terra	mq 135 x € 300,00=	€	40.500,00
<b>Totale</b>		<b>€</b>	<b>92.850,00</b>

**A dedurre costi sanatorie, demolizioni, pratiche edilizie**

Sanatoria piano int. ampliamento	€	-1.000,00
Sanatoria piano terra ampliamento	€	-1.000,00
Demolizioni superfetazioni	€	-5.000,00
Pratiche edilizie e catastali	€	-6.000,00
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>-13.000,00</b>

**Totale dell'intero compendio immobiliare**

<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>329.350,00</b>
---------------	----------	-------------------

**N. 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 Unico**

€ 329.350,00 – 30%= 329.350,00-98.805,00=

**€ 230.545,00**

(Euro duecentotrentamilacinquecentoquarantacinque/00 )

**O. CONCLUSIONI:**

Rispetto alle precedenti perizia del geom. E. Soldan non sono stati rilevati particolari differenze nella consistenza dell'immobile, ne sono stati commessi ulteriori abusi edilizi, cambia invece sensibilmente il valore di mercato, penalizzato dalla crisi del mercato immobiliare e dall'immobile ormai vetusto e mal conservata.



Esecuzione Immobiliare R.G 125/1989

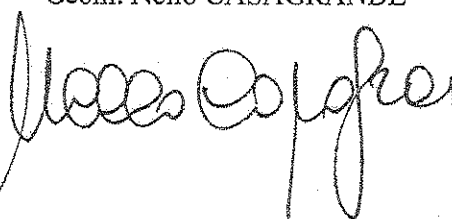
A carico di: [REDACTED]

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, 18 gennaio 2016

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE



### ALLEGATI

- 1 - Vista aerea e stradario;
- 2 - Documentazione fotografica
- 3 - Documentazione ipocatastale;
- 4 - Documentazione urbanistica;
- 5 - Copia titoli di proprietà.

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



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. GIORGIO CUPADDA

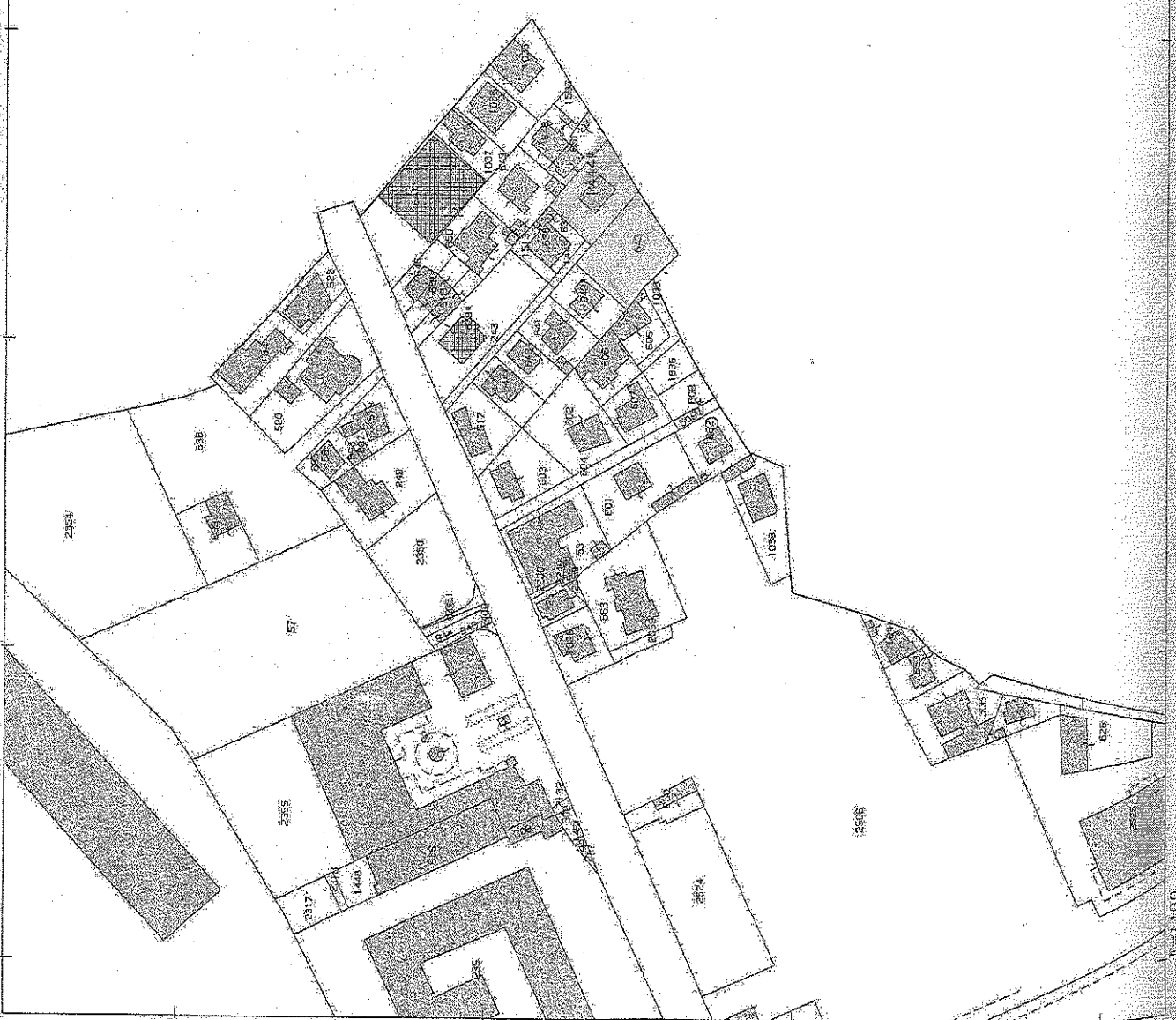
Vis. tel. (0.30 enro)

20-Ma-2015-23-06  
Prot. n. 1342593/2015

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice 534.000 x 378.000 metri

Comune: CONEGLIANO  
Foglio: 34

F. Part. Cata. 1444



N=500