

GEO SERVICES DI ONGARATO FAVRETTO FORNI  
Piazza Europa Unità, 66  
31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)  
Partita IVA: 03691920262  
Codice fiscale: 03691920262  
Telefono: 0423720888  
e-mail: m.ongarato@geo-services.it

GEO SERVICES

# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

## Tribunale di TREVISO

**procedura Liquidazione Controllata n. 78/2023 RG**

---

### Debitore

---



Castelfranco Veneto, 05 giugno 2024



---

Geometra MARIO ONGARATO

## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra MARIO ONGARATO**, con studio in Castelfranco Veneto (TV), Piazza Europa Unita n. 66, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 1913, a seguito dell'incarico ricevuto in data 28 febbraio 2024 dal Dott. Giovanni Orso di redigere perizia di stima analitica, dell'immobile sito in Comune di Pederobba (TV), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

### 3. VALUTAZIONE LOTTI

#### LOTTO 1

##### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

**Unità immobiliare :**

Immobile sito in Comune di Pederobba (TV), Via Papa Giovanni XXIII n. 1, piano S1/T/1, censito alla sezione A, foglio 11, particella 2427, cat. A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 379,60.

**Quote di proprietà:** (5/15 piena proprietà); (2/15 piena proprietà);  
(2/15 piena proprietà); (2/15 piena proprietà); (2/15 piena proprietà);  
(2/15 piena proprietà)

**Descrizione dell'immobile e confini:** Trattasi di una porzione di testa di un fabbricato in linea, ad uso residenziale, sviluppato su due piani fuori terra e un piano interrato, con area esterna esclusiva, posto in posizione centrale al paese. Il piano terra dell'abitazione, con altezza interna di m 2,65 circa, è composto da un ingresso, con bussola esterna, un soggiorno, una cucina, due ripostigli, un disimpegno e un wc; il piano primo dell'abitazione, con altezza interna di m 2,66, è composto da tre camere, un disimpegno, un wc e un ripostiglio nel quale è presente una scala per l'accesso alla soffitta; inoltre nel piano interrato, con altezza di m 2,35, è presente una cantina. La struttura del fabbricato è al civile con muratura portante in cotto, solai in laterocemento, piano interrato in C.a. con solaio in predalles, senza alcun isolamento termico o acustico o struttura antisismica. Il mappale su cui è eretto l'edificio confina da nord in senso orario con i mappali 2419, 1264, 2423, salvo altri e diversi.

**Stato di conservazione e manutenzione:** Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è sufficiente. Salvo qualche piccola sistemazione risolvibile con la normale manutenzione ordinaria (pavimenti, serramenti), l'immobile si trova in condizioni sufficienti. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti.

**Impianti tecnologici:** Gli impianti tecnologici sono vetusti. E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas con radiatori parte in alluminio e parte in acciaio tubolari. E' presente un impianto di condizionamento. L'impianto elettrico è sottotraccia con un numero sufficiente di frutti e punti luce; è presente l'impianto citofonico.

**Finiture:** Le finiture sono ordinarie e risentono dell'età del fabbricato. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e scuri, parte in PVC e parte in legno; la bussola esterna è in alluminio anodizzato; i serramenti della cantina sono in ferro senza vetrocamera; i serramenti interni sono in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno, in marmette di granigliato di marmo su tutti i locali della zona notte, mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, con sanitari in ceramica sia bianca che colorata; rubinetterie in acciaio. Pitture a tempera.

##### 3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 157,85 m<sup>2</sup>  
Vendita Forzata per la quota di 2/15 dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.500,00  
(diconsieuroottomilacinquecento/00)

##### 3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 09 maggio 2024.

### **3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla  
abitazione in seguito al decesso del

(allegato B.1) , titolare del diritto di

### **3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Elenco formalità (allegato A.7)

- Denuncia di Successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 08/11/2017 ai nn. 26429/38484 a favore di per la quota di 5/15, per la quota di 2/15; per la quota di 2/15 e contro (allegato A.8);
- Iscrizione contro trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 19/01/2022 ai nn. 205/1449 da parte dell'Agenzia delle Entrate Riscossione al rep.3556/11322 del 18/01/2022 – Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione (allegato A.9 - A.10)
- Trascrizione Contro presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 17/01/2024 ai nn. 1188/1672 – Tribunale di Treviso repertorio 182/2023 del 05/12/2023 – ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA (allegato A.11)

### **3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

Nessuna

### **3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- Certificato di abitabilità n. 197 del 5 agosto 1960 (allegato B.1)
- Ampliamento\_NON\_APPROVATO\_21.12.1987 n. 7702 del 21 dicembre 1987 (domanda in data 4 novembre 1987, prot. ). Richiesta di ampliamento non approvato. (allegato B.2)
- Concessione Edilizia n. 921991 del 20 luglio 1992 (domanda in data 10 marzo 1992, prot. 92/2169). Per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi (locale interrato ad uso cantina, apertura accesso carraio) (allegato B.3)
- Autorizzazione\_prot.4307\_14.04.2000\_n.61-2000 n. 61/2000 del 10 aprile 2000. Manutenzione straordinaria della copertura. (allegato B.4)

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

- Estratti di mappa: EDM\_fg11\_Pederobba (allegato A.1)
  - Elaborato planimetrico\_Sez A\_fg 11\_mn 2427\_Pederobba (allegato A.2)
  - Elenco\_sub\_Sez A\_fg 11\_mn 2427\_Pederobba (allegato A.3)
- Visure catastali: Visura\_storica\_Sez a\_Fg 11\_mn 2427 (allegato A.4)
- Planimetrie catastali: - PLN\_sez a\_Fg 11\_mn 2427\_Pederobba (allegato A.5)

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Si rilevano difformità tra il progetto approvato e lo stato dei fatti. In particolare è emerso che l'interrato risulta ampliato e che l'altezza interna è di 2,35 m al posto di m 2,20; al Piano Terra, con altezza modificata di m 2,65, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare nella zona ingresso risulta la costruzione di una bussola esterna in alluminio, un ampliamento della zona ingresso e della zona cucina, una modifica del Wc e il

ricavo di un ripostiglio con accesso dall'esterno e quindi modifica dei fori esterni; al piano primo, con modifica alle altezze interne che risultano pari a m 2,66, si è ricavato un ripostiglio sul vuoto del vano scala con il ricavo di una scala per l'accesso alla soffitta; infine all'esterno sulla parete a Sud è presente una tettoia non autorizzata. Gran parte di tali modifiche risultano siano state presentate per una sanatoria che non risulta sia stata approvata, sarà pertanto necessario provvedere ad una sanatoria utilizzando l'art. 34 del DPR 380/01 oppure ripristinare lo stato dei luoghi. (allegato B.5)

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico 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 nell'incarico ricevuto, 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 prestazione 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'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-sanatoria Art.34 ( mq 9,00 x € 2.000/mq) =€ 18.000,00;

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Stato di fatto: Fotografato in fase di sopralluogo

Stato autorizzato: fabbricato ante 01/09/1967 e Concessione Edilizia n. 921991 del 20/07/1992

#### CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Si rileva in fase di sopralluogo che nel piano interrato, con altezza rileva di m 2,35, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni; al piano terra, con altezza di m 2,65, in corrispondenza dell'ingresso è presente una bussola in alluminio esterna che da luogo ad un ampliamento; inoltre sempre al piano terra è stata modificata parte della tramezzatura che divide la cucina dal soggiorno, con una modifica anche al locale WC, ottenendo una diversa distribuzione degli spazi con il ricavo di un rip./legnaia con accesso dall'esterno; al piano primo, che risulta con altezza interna di m 2,66, è stato ricavato un ripostiglio ove è presente una scala di accesso alla soffitta. Esternamente è presente una tettoia sulla parete sud. (allegato A.6)

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale = € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Stato di fatto: Rilievo fotografico in fase di sopralluogo

Stato autorizzato: Planimetrie catastali del 27/02/2013

#### CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme.

Riferito a Agibilità in data 05/08/1960 e Concessione n. 921991 del 20/07/1992.

#### CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme.

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

### **3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nessuna

### **3.9 PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di \_\_\_\_\_ del 05/12/2015 registrata a Montebelluna in data 21 novembre 2016 al n. 1371, vol. 9990, l'immobile è stato oggetto di successione a favore di \_\_\_\_\_ (5/15 piena proprietà), \_\_\_\_\_ (2/15 piena proprietà), \_\_\_\_\_ (2/15 piena proprietà), \_\_\_\_\_ (2/15 piena proprietà), \_\_\_\_\_ (2/15 piena proprietà)

Risulta che la sig.ra \_\_\_\_\_ quale coniuge convivente alla data della morte del marito abbia un diritto di abitazione sull'immobile in cui risiedeva.

### **3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE «1»**

**Comune:** PEDEROBBA (TV)  
**Dati catastali:** Fg. 11, num. 2427

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Abitazione P. Terra	66,00	100%	66,00
Abitazione P. Primo	66,00	100%	66,00
Cantina P. S1	35,00	50%	17,50
Giardino	167,00	5%	8,35
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>157,85</b>

<b>DESCRIZIONE COMPARABILI</b>	
<b>COMPARABLE 1:</b>	Bifamiliare 2012
<b>COMPARABLE 2:</b>	Bifamiliare Via Roma
<b>COMPARABLE 3:</b>	Schiera di testa 1990

### **CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)**

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	200.000	160.000	155.000	
Coefficiente di allineamento:	0,9500	0,9500	0,9500	
Prezzo di vendita	190.000	152.000	147.250	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	185,00	200,00	150,00	157,85
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	1.027	760	982	
Differenziale	-27,15	-42,15	7,85	
Prezzo marginale	760	760	760	
Prezzo della caratteristica	-20.634	-32.034	5.966	
<b>STATO DI MANUTENZIONE GENERALE</b>				
Stato di manutenzione	Buono	Normale	Buono	Normale
Valore numerico	3	2	3	2
Differenziale	-1	0	-1	
Prezzo marginale unitario a m <sup>2</sup>	300	300	300	

Prezzo marginale	55.500	60.000	45.000	
Prezzo della caratteristica	-55.500		-45.000	
<b>POSIZIONE</b>				
Posizione	1	2	1	2
Valore numerico	1,00	2,00	1,00	2,00
Differenziale	1,00		1,00	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	9.500	7.600	7.363	
Prezzo della caratteristica	9.500		7.363	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	123.366	119.966	115.579	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	667	600	771	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>119.637</b>	<b>119.637</b>	<b>119.637</b>	
Scarto %	3,12	0,28	-3,39	
Scarto assoluto	3.729	329	-4.058	

<b>SPESE PER ADEGUAMENTI</b>	<b>Importo</b>
Sanatoria art.34 o demolizione degli abusi ( mq 9,00 x € 2.000/mq)	€ 18.000,00
Variazione catastale	€ 1.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 19.000,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 757,92</b>
---------------------------------------	-----------------

<b>Valore catastale:</b>	€ 47.829,60
<b>Valore OMI:</b>	€ 19.792,13
<b>Valore stimato:</b>	€ 13.418,36 = ( € 757,92 x m <sup>2</sup> 157,85 - € 19.000,00 ) x 2 / 15
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	€ 13.000,00

<b>VALORE STIMATO € 13.000,00</b> <i>(euro tredicimila/00)</i>
---

In considerazione che la Sig.ra \_\_\_\_\_ a seguito della morte del marito \_\_\_\_\_ risiedendo nell'immobile ora e al momento del decesso del De Cuius, gode del diritto di abitazione che pertanto dovrà essere quantificato.

Essendo la \_\_\_\_\_ attualmente ha 85 anni, pertanto la quota del diritto di abitazione, paragonandola all'usufrutto, è pari al 20%.

Il valore pertanto dell'immobile deve essere detratto del valore del 20% del Diritto di Abitazione , risultando pertanto pari a

<b>VALORE STIMATO DETRATTO IL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE</b> <b>€ 10.400,00</b> <i>(eurodiecimilaquattrocento/00)</i>
---

### 3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

### VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Il fabbricato non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 19.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 10.400,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

In caso di vendita forzata, dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente in caso di vendita di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta.

per tali motivazioni si ritiene opportuno una riduzione del **20%** del valore, pertanto in caso di vendita forzata il valore, arrotondato, sarà pari a

**€ 8.500,00**

**(diconsieurottomilacinquecento/00)**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

**€ 8.500,00**

**(euro ottomilacinquecento/00)**

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Castelfranco Veneto, 05 giugno 2024

IL TECNICO



Geom. MARIO ONGARATO

## 8. ALLEGATI

- A.1** - EDM\_fg11\_Pederobba
- A.2** - Elaborato\_planimetrico\_Sez A\_fg 11\_mn 2427\_Pederobba
- A.3** - Elenco\_sub\_\_Sez A\_fg 11\_mn 2427\_Pederobba
- A.4** - Visura\_storica\_Sez a\_Fg 11\_mn 2427
- A.5** - PLN\_sez a\_Fg 11\_mn 2427\_Pederobba
- A.6** - Difformità catastale
- A.7** - Ispezione ipotecaria Elenco Formalità
- A.8** - Nota Trascrizione Successione in data 08.11.2017 nn.26429-38484
- A.9** - Nota Iscrizione del 19.01.2022 nn. 205-1449
- A.10** -Iscrizione ipoteca titolo
- A.11** -Nota Sentenza liquidazione del 17.01.2024 nn.1672-1188
- B.1** - Certificato di abitabilità n. 197 del 5 agosto 1960
- B.2** - Ampliamento\_NON\_APPROVATO\_21.12.1987 n. 7702 del 21 dicembre 1987 (domanda in data 4 novembre 1987, prot. )
- B.3** - Concessione Edilizia n. 921991 del 20 luglio 1992 (domanda in data 10 marzo 1992, prot. 92/2169)
- B.4** - Autorizzazione\_prot.4307\_14.04.2000\_n.61-2000 n. 61/2000 del 10 aprile 2000
- B.5** - Difformità urbanistica.
- C.1** - Vista esterna abitazione
- C.2** - Vista esterna abitazione
- C.3** - Vista esterna abitazione
- C.4** - Vista esterna abitazione
- C.5** - civico
- C.6** - Vista esterna abitazione
- C.7** - Vista bussola ingresso (abuso)
- C.8** - Vista ingresso ripostiglio (abuso)
- C.9** - Vista interna
- C.10** - Vista interna
- C.11** - Vista interna (abuso)
- C.12** - Vista interna
- C.13** - Vista interna
- C.14** - Vista interna
- C.15** - Vista interna
- C.16** - Vista interna
- C.17** - Vista interna
- C.18** - Vista interna
- C.19** - Vista interna
- C.20** - Vista interna
- C.21** - Vista interna (abuso)
- C.22** - Vista interna
- C.23** - Vista interna