

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

**R.G. ESEC. IMM.RI 448/2019**

**Giudice: dott.ssa Francesca VORTALI**

**Giudice: dott. Leonardo BIANCO**

**CTU: Geom. Nello CASAGRANDE**

**RAPPORTO DI STIMA**

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



## INDICE

0.00	PREMESSA.....	4
<b>1.00</b>	<b>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</b>	<b>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.....	11
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'.....	13
2.12	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	13
2.13	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	14
<b>3.00</b>	<b>LOTTO 3.....</b>	<b>15</b>
3.01	UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	15
3.02	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	15
3.03	CONFINI.....	15
3.04	SERVITU' E VINCOLI.....	15
3.05	PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	15
3.06	DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	15
3.07	ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	16
3.08	DESCRIZIONE DEI BENE.....	16
3.09	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
3.10	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	18

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



3.11 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	19
<b>4.00 LOTTO 4</b> .....	20
4.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	20
4.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	20
4.03 CONFINI .....	20
4.04 SERVITU' E VINCOLI.....	20
4.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	21
4.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	21
4.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE .....	21
4.08 DESCRIZIONE DEI BENE .....	21
4.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	22
4.10 DIVISIBILITA'.....	23
4.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	23
4.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	24
5.00 CONCLUSIONI.....	25
ALLEGATI .....	26



## 0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 21.12.2020 il Giudice Esecutore dott.ssa Francesca VORTALI 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 agli esecutati 1 e 2, siti in Provincia di Treviso nel Comune di Fonte, 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 una abitazione d'epoca, una palazzina ad uso uffici, un lotto edificabile residenziale ed un fondo agricolo, 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 Monte Grappa n. 12 – FONTE - TV**

**1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Abitazione singola disposta su due livelli fuori terra con area scoperta, sita in Comune di Fonte in via Montegrappa n. 12, in una zona residenziale centrale, a ridosso della strada Provinciale SP20, in zona semicentrale 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 una abitazione “storica” molto grande disposta su due piani fuori terra, e da una piccola porzione di terreno, il tutto identificato come segue al catasto terreni e fabbricati:

**COMUNE DI FONTE**

**CATASTO TERRENI**

Per l'intero

Foglio 6 Mapp. 807 Semin Arborato cl 2 sup. 120 mq RD € 1,05 RA € 0,56

**CATASTO FABBRICATI**

Per l'intero

Foglio 6 Mapp. 326 sub Via Monte Grappa P. T-1 cat. A/2 cl. 2 15,5 vani R.C. € 1.520,97

**1.03 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.

**1.04 SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da via Montegrappa e, come riferito dalla proprietà e utilizzata all'atto dei sopralluoghi, da servitù di passaggio e sosta sul mappale 329, 915, 350 e sul mappale 916.

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.

Con riferimento al mappale 916 direttamente confinante, si precisa che non è compreso nella presente valutazione, in quanto escluso dal pignoramento, ma è sostanzialmente l'area scoperta dell'abitazione mappale 326 ed utilizzato anche per potervi accedere, la facciata sud del fabbricato e di conseguenza ingresso, porte e finestre sono esattamente sul confine del mappale 916.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



### 1.05 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] [REDACTED] 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.

### 1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero lotto 1, all'atto del sopralluogo, risultava occupato da locatario 1, con regolare contratto di locazione in data 15.06.2017 regolarmente registrato, opponibile alla procedura in quanto antecedente all'atto di pignoramento.

La durata del contratto è di 8 (otto anni) fino al 16.06.2025, con rinnovo di altri otto anni, se nessuna delle parti comunicherà all'altra, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della scadenza che non intende rinnovarlo.

Il canone concordato per i primi otto anni è di € 1.200,00 annuali, che comprende anche l'immobile del lotto 2, importo che sembra molto basso, va però detto che i fabbricati hanno una situazione manutentiva molto scadente, e le possibilità di locazione, sono scarse se non nulle.

### 1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Ipoteca Giudiziale nn 43146/7425 del 14/12/2017** a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Siena Piazza Salimbeni n. 3 C.F. [REDACTED] contro gli Esecutati 1 e 2, per € 65.000,00 di cui € 65.000,00 di Capitale, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale del Tribunale di Milano, in data 12.12.2016 Rep. 30171/2016.
- **Ipoteca Giudiziale nn 872/131 del 09/01/2018** a favore di [REDACTED] con sede in Milano Piazza Gae Aulenti n. 3 Tower A C.F. [REDACTED] contro gli Esecutati 1 e 2 e contro "Ditta 1", per € 600.000,00 di cui € 554.255,46 di Capitale, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale del Tribunale di Belluno, in data 25.07.2017 Rep. 945.
- **Pignoramento Immobiliare nn 43101/30251 del 06/11/2019** a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma via Piemonte 28 C.F.: [REDACTED] contro gli Esecutati

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



1 e 2, Uffici Giudiziari di Treviso, in data 27.09.2019 Rep. 8316/2019.

#### **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:** ingresso, soggiorno c.t., cucina, pranzo, stanza a disposizione soggiorno grande, rimessa e magazzino, per una superficie lorda commerciale di circa 236 mq con altezze variabili fra 2.90 e 3.05 6 mq.
- **Piano Primo:** disimpegno quattro camere, quattro stanze (un tempo adibite ad ufficio) due bagni, un w.c., per una superficie lorda commerciale di circa 233 mq con altezze variabili fra 3.24 e 284 m.
- **Area scoperta:** area scoperta lungo il lato ovest e nord utilizzata a giardino, oltre al mappale 807 di 120 mq catastali. Si precisa che il valore dell'rea scoperta è compreso nella valutazione del fabbricato.

La struttura dell'edificio è in muratura con solai presumibilmente in legno, copertura con struttura in legno a quattro falde con manto di coppi in laterizio, le finiture sono di datate e di livello scarsissimo, con pavimenti di varia natura legno e ceramica, serramenti in legno completi di scuri, porte interne in legno tamburato, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con tinteggiatura. Impianti sostanzialmente tutti da rifare. Nonostante l'aspetto piacevole del fabbricato, il grado di manutenzione e conservazione dell'unità è molto scadente, direi quasi inagibile, ed è impensabile un utilizzo sia come residenza che come uffici se non con un intervento radicale di restauro. Al momento del sopralluogo l'immobile era in parte utilizzato dal locatario 1 come deposito.

#### **1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente, l'intero lotto ricade in TCR/8 Tessuti consolidati recenti di media o bassa densità, per la regolamentazione dell'edificabilità si rimanda al CDU rilasciato dal comune di Fonte ed allegato alla presente.

L'area è sottoposta a Vincolo Sismico L. 64/74; Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 smi, art. 142 lett. C.

#### **1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Purtroppo le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale sono state lunghe e laboriose e non hanno prodotto i risultati sperati, nell'archivio comunale non sono stati

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



trovati atti che dimostrassero la legittimità del fabbricato, salvo il fatto che il fabbricato sia stato costruito in data anteriore al 01.09.1967, presumibilmente da indicazioni verbali sembra sia stato costruito prima del 1942, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Denuncia di inizio intervento edilizio Prot. 4823 del 28.05.1999, per manutenzione straordinaria.

Rispetto alle planimetrie catastali, risultano alcune difformità, forse legate ad un utilizzo di un tempo, diverso da residenza, è necessario quindi la regolarizzazione urbanistica e catastale con una spesa di circa € 6.000,00, oppure la messa in pristino che indicativamente si equivale come spesa.

#### **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.

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

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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





alla superficie commerciale il valore unitario:

**LOTTO 1**

Abitazione	P. terra	mq	236 x €.	350,00=	€.	82.600,00=	
Abitazione	P. primo	mq	233 x €.	350,00=	€.	81.550,00=	
<b>TOTALE</b>						<b>€.</b>	<b>164.150,00=</b>
A dedurre costi sanatoria						€	-6.000,00=
<b>TOTALE</b>						<b>€.</b>	<b>158.150,00=</b>

(euro centocinquantottomilacentocinquanta/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 15%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

**LOTTO 1**

€ 164.150,00 – 15%=	€.	139.527,50=
A dedurre costi sanatoria	€	-6.000,00=
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>133.527,50=</b>

Convenzionalmente arrotondato a:

**€ 133.000,00**

(Euro centotrentatremila/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 Monte Grappa n. 10 – FONTE - TV**

**2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Palazzina ad uso uffici disposta su due livelli fuori terra con area scoperta, sita in Comune di Fonte in via Montegrappa n. 10, in una zona residenziale centrale, a ridosso della strada Provinciale SP20, in zona semicentrale 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 una palazzina ad uso uffici disposta su due piani fuori terra, e da una porzione di terreno, il tutto identificato come segue al catasto terreni e fabbricati:

**COMUNE DI FONTE**

**CATASTO TERRENI**

Per l'intero

Foglio 6 Mapp. 327 Semin Arborato cl 2 sup. 454 mq RD € 3,99 RA € 2,11

**CATASTO FABBRICATI**

Per l'intero

Foglio 6 Mapp. 918 sub 1 Via Monte Grappa area urbana di 87 mq

Foglio 6 Mapp. 918 sub 2 Via Monte Grappa P. T-1 cat. A/10 cl. U 16,5 vani R.C. € 3.025,15

**2.03 CONFINI**

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

**2.04 SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da via Montegrappa e, come riferito dalla proprietà e utilizzata all'atto dei sopralluoghi, da servitù di passaggio e sosta sul mappale 329, 915, 350.

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.

**2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Il Lotto 2 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, riconsungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] [REDACTED] il 09.06.2002.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



## 2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero lotto 2, all'atto del sopralluogo, risultava occupato dal locatario 1, con regolare contratto di locazione in data 15.06.2017 regolarmente registrato, opponibile alla procedura in quanto antecedente all'atto di pignoramento.

La durata del contratto è di 8 (otto anni) con rinnovo di altri otto anni, se nessuna delle parti comunicherà all'altra, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della scadenza che non intende rinnovarlo.

Il canone concordato per i primi otto anni è di € 1.200,00 annuali, che comprende anche l'immobile del lotto 1, importo che sembra molto basso, va però detto che i fabbricati hanno una situazione manutentiva molto scadente, e le possibilità di locazione, sono scarse se non nulle.

## 2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Ipoteca Giudiziale nn 43146/7425 del 14/12/2017** a favore di [REDACTED] con sede in Siena Piazza Salimbeni n. 3 C.F. [REDACTED] contro gli Esecutati 1 e 2, per € 65.000,00 di cui € 65.000,00 di Capitale, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale del Tribunale di Milano, in data 12.12.2016 Rep. 30171/2016.
- **Ipoteca Giudiziale nn 872/131 del 09/01/2018** a favore di [REDACTED] con sede in Milano Piazza Gae Aulenti n. 3 Tower A C.F. [REDACTED] contro gli Esecutati 1 e 2 e contro "Ditta 1", per € 600.000,00 di cui € 554.255,46 di Capitale, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale del Tribunale di Belluno, in data 25.07.2017 Rep. 945.
- **Pignoramento Immobiliare nn 43101/30251 del 06/11/2019** a favore di [REDACTED] con sede in Roma via Piemonte 28 C.F.: [REDACTED] contro gli Esecutati 1 e 2, Uffici Giudiziari di Treviso, in data 27.09.2019 Rep. 8316/2019.

## 2.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare una palazzina ad uso uffici disposta su due piani fuori terra, con area scoperta, così composto:

- **Piano Terra:** ingresso, sala riunioni, ufficio, ricevimento, centralino, tre uffici, un archivio bagni e c.t., per una superficie lorda commerciale di circa 206 mq con altezza variabile fra 2.58 e 2.92.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



- **Piano Primo:** una sala riunioni, due uffici e un archivio, per una superficie lorda commerciale di circa 206 mq con altezza di 1.71 m sui lati e 2.48 nel colmo.

- **Area scoperta:** area scoperta e mappale 327 adibiti a giardino e camminamenti per una superficie catastale di 541 mq.

La struttura dell'edificio è in muratura, solai presumibilmente tipo sap e copertura a quattro falde in legno con manto in coppi, le finiture sono di livello datate e di livello scarsissimo, con pavimenti di varia natura in ceramica e moquette, serramenti in metallo, porte interne in legno tamburato, finitura delle pareti su parte del primo piano un rivestimento in perline di legno, su tutto il resto ad intonaco grezzo-fino con tinteggiatura. Impianti elettrico e di riscaldamento funzionanti ma molto datati. Complessivamente, il grado di manutenzione e conservazione dell'unità è molto scadente al limite dell'utilizzo. Al momento del sopralluogo l'immobile era utilizzato dal locatario 1.

## **2.09 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente, l'intero lotto ricade in ATU/2-1 Ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione, per la regolamentazione dell'edificabilità, si rimanda al CDU rilasciato dal comune di Fonte ed allegato alla presente, nonché agli articoli 5-6-24-25 delle NTO.

L'area è sottoposta a Vincolo Sismico L. 64/74; Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 smi, art. 142 lett. C, nonché vincoli della rete ecologica di cui all'art. 82 T.O.

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

Purtroppo le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale sono state lunghe e laboriose e non hanno prodotto i risultati sperati, nell'archivio comunale non sono stati trovati atti che dimostrassero la legittimità del fabbricato, salvo il fatto che il fabbricato sia stato costruito in data anteriore al 01.09.1967, presumibilmente da indicazioni verbali sembra sia stato costruito negli anni '50.

In data 07.05.1973 prot. n. 1298 è stata rilasciata la Licenza di Costruzione, che prevedeva il rifacimento di fabbricato industriale con uffici, intervento edilizio che è stato eseguito solo in parte, e più precisamente sono stati rifatti i fabbricati industriali, ma non il corpo uffici, ad oggi intoccati. La licenza edilizia prevedeva una ricomposizione urbanistica in particolare per gli uffici, ma non essendo stato eseguito niente, l'ufficio tecnico comunale ha confermato lo stato di fatto attuale, con la destinazione urbanistica del Piano degli Interventi.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



Rispetto alle planimetrie catastali, risultano alcune difformità alla distribuzione interna e ad una bussola di ingresso in alluminio, è necessaria quindi la regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre alla demolizione della bussola d'ingresso, con una spesa di circa € 10.000,00.

## 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, salvo uno stravolgimento totale, economicamente non conveniente.

## 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.

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

Uffici	P. terra	mq	206 x €.	400,00=	€.	82.400,00=
Uffici	P. primo	mq	206 x €.	280,00=	€.	57.680,00=
Area scoperta		mq	541 x €.	30,00=	€.	16.230,00=
<b>TOTALE</b>					<b>€.</b>	<b>156.310,00=</b>

### GEOM. NELLO CASAGRANDE

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



A dedurre costi sanatoria	€	-10.000,00=
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>146.310,00=</b>

(euro centoquarantaseimilatrecentodieci/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 20%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

#### LOTTO 2

€ 156.310,00 – 20%=	€.	125.048,00=
A dedurre costi sanatoria	€	-10.000,00=
<b>TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>115.048,00=</b>

Convenzionalmente arrotondato a:

**€ 115.000,00**

(Euro centoquindicimila/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 via S. Chiara angolo con via Monte Grappa – FONTE - TV****3.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Porzione di terreno edificabile residenziale, sito in Comune di Fonte ed accessibile da via S. Chiara angolo via Monte Grappa, compreso in una zona a destinazione tipicamente residenziale in zona semicentrale ben servita e ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale, oltre alla destinazione residenziale il P.I. comunale prevede una fascia destinata a viabilità di progetto.

**3.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da un appezzamento di terreno residenziale edificabile di 761 mq catastali e 300 mq catastali destinati a viabilità, il tutto identificato al Catasto Terreni come segue:

**Comune di FONTE  
CATASTO TERRENI**

Per l'intero

Foglio 6 Mapp. 346 Semin Arborato cl 1 sup. 761 mq RD € 7,47 RA € 3,93

Foglio 6 Mapp. 681 Semin Arborato cl 1 sup. 300 mq RD € 2,94 RA € 1,55

Per complessivi 1061 mq

**3.03 CONFINI**

L'intero lotto confina da nord in senso orario con mappali 699, 680, via Monte Grappa via S. Chiara, salvo altri e/o più precisi.

**3.04 SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso agli immobili, direttamente avviene da via S. Chiara, per quanto concerne le servitù, non sono state rilevate particolari servitù, salvo quanto riportato negli atti di proprietà.

**3.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'intero lotto 3 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, riconsolidamento di usufrutto in morte di [REDACTED] il 09.06.2002.

**3.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano liberi ed incolti.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



### 3.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Ipoteca Giudiziale nn 43146/7425 del 14/12/2017** a favore di [REDACTED] con sede in Siena Piazza Salimbeni n. 3 C.F. [REDACTED] contro gli Esecutati 1 e 2, per € 65.000,00 di cui € 65.000,00 di Capitale, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale del Tribunale di Milano, in data 12.12.2016 Rep. 30171/2016.
- **Ipoteca Giudiziale nn 872/131 del 09/01/2018** a favore di [REDACTED] con sede in Milano Piazza Gae Aulenti n. 3 Tower A C.F. [REDACTED] contro gli Esecutati 1 e 2 e contro "Ditta 1", per € 600.000,00 di cui € 554.255,46 di Capitale, derivante da decreto ingiuntivo, del Tribunale di Belluno, in data 25.07.2017 Rep. 945.
- **Pignoramento Immobiliare nn 43101/30251 del 06/11/2019** a favore di [REDACTED] con sede in Roma via Piemonte 28 C.F.: [REDACTED] contro gli Esecutati 1 e 2, Uffici Giudiziari di Treviso, in data 27.09.2019 Rep. 8316/2019.

### 3.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il bene risulta composto da un lotto di terreno, incolto, di forma trapezoidale, il mappale 346 risulta edificabile con una capacità edificatoria di 1200 mq residenziali, mentre il mappale 681 è caratterizzato da viabilità di progetto. L'intera area è completamente recintata. Nonostante sia ubicato nel centro del paese, purtroppo ricade sull'incrocio di due strade.

### 3.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente, il mappale 346 ricade in zona TCR/8 - TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI MEDIA O BASSA DENSITA', Lotto tipo B, con una edificabilità massima di 1200 mc residenziali rispettando la normativa vigente tutti i vincoli riportati nell'allegato CDU allegato alla presente relazione, con prescritta la seguente normativa:

*Definizione*

*1. Tessuti eterogenei rinvenibili nelle parti urbane di recente urbanizzazione caratterizzati da una buona o discreta qualità insediativa. Presentano generalmente densità edilizie medio-basse con insediamenti composti nella gran parte dei casi da edificazioni a villino uni e bifamiliari a due piani fuori terra posti al centro dei lotti con buona dotazione di spazi verdi attrezzati a giardino; al loro interno possono rinvenirsi interstizi e vuoti urbani. Sono comunque presenti anche tipologie plurifamiliari a condomino con due o più piani fuori terra.*

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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





### **Obiettivi**

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone consolidate del precedente articolo 62, nei TCR gli interventi devono perseguire:

- il completamento del tessuto urbanistico;
- il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio anche mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia,;
- il miglioramento della qualità edilizia anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- l'adeguamento e potenziamento della viabilità e dei servizi di interesse generale, con specifica attenzione alla qualità degli spazi pubblici;
- interventi di integrazione, mitigazione e potenziamento del verde favorendo la realizzazione di sistemi continui per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;
- per le aree direttamente connesse al territorio agricolo, gli interventi dovranno portare alle realizzazioni di aree edificate ad alta densità di verde, che consentano una transizione "morbida" tra zone urbane e rurali, prevedendo interventi finalizzati al consolidamento ed alla definizione del limite tra le zone urbane e rurali, con modalità differenziate in ragione delle loro caratteristiche insediative, paesaggistiche ed ambientali;
- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali.

### **Modalità degli interventi**

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate.

Disciplina degli interventi edilizie ed urbanistici

4. Sono consentiti i seguenti interventi:

a) aumento volumetrico degli edifici unifamiliari e bifamiliari per un massimo di 150 mc per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta al volume esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta; l'aumento volumetrico non è applicabile nei Tessuti nei quali risultano individuati indici edificatori, salvi casi specifici indicati nei tabulati di sottozona, e nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;

b) nuove edificazioni in applicazione degli indici edificatori o secondo le quantità predeterminate assegnate ai lotti inediti di tipo A, B, C, D;

c) l'incentivazione degli indici edificatori e/o del volume esistente, anche in aggiunta a quanto previsto alla lettera a), in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

5. Indici edificatori, superfici coperte, altezze e prescrizioni sono indicati nei tabulati di sottozona; le distanze sono da determinarsi nei seguenti modi:

- Ds: come H ed in ogni caso mai inferiori a ml 5,00 fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di sottozona; distacchi dalla strada minori di H, fino a zero, sono consentiti in corrispondenza di particolari allineamenti,

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



indicati in grafia di PI. E' consentita altresì l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche di PI;

- Df: H del fabbricato più alto e mai non inferiori a ml 10,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di sottozona;
- Dc: 0,5 H e in ogni caso non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di sottozona.

#### **Dotazioni urbanistiche ed ecologiche**

6. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per i Tessuti consolidati.

#### **Destinazioni d'uso**

7. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani) b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
Zona TCR/9	Lotti ineditificati	7,50	3-1	/	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

#### **Prescrizioni:**

1) I fabbricati dovranno distare da Via Roma almeno ml 7,00.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/6 TCR/7 TCR/8	Lotti ineditificati	7,50	3-1	35%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

#### **Prescrizioni:**

1) Nei TCR/7 e TCR/8 i fabbricati dovranno distare da Via Monte Grappa almeno ml. 10,00.

2) L'accessibilità all'edificazione nella Progettazione Unitaria 11 del TCR/8/1 dovrà avvenire dal P/25.

3) Nell'ambito di Progettazione Unitaria (PU/5) in TCR/8/4 l'edificazione sul lotto di tipo B in prossimità dell'incrocio di Via S. Chiara, dovrà distare ml 5,00 di una fascia larga almeno ml 3,00; tal fascia, estesa per tutto il fronte est dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Fonte per l'allargamento della S.P. n. 20.

il Piano degli Interventi individua sul mappale 346 del fg. 6 un lotto edificabile di tipo "B" con potenzialità edificatoria forfettaria di mc. 1.200 – in particolare vedasi nota 4) del prospetto soprariportato.

Per quanto concerne il mappale 681, ricade in zona VIA Viabilità di progetto, anche in questo caso, si rimanda alle indicazioni e vincoli riportati nel CDU allegato alla presente relazione.

### **3.10 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

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



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, 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 3**

Volume realizzabile 1200 mc x €. 60,00= €. 72.000,00=

**TOTALE** €. **72.000,00=**

(euro Settantaduemila/00)

**3.11 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**

€ 72.000,00 – 10%= €. 64.800,00=

Che viene arrotondato convenzionalmente a:

**€ 65.000,00**

(Euro sessantacinquemila/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 via S. Chiara – FONTE - TV****4.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Porzione di terreno, sito in Comune di Fonte e confinante con la proprietà comunale (area mercato e sede municipale), accessibile da via S. Chiara, compreso in una zona a destinazione tipicamente residenziale. Parte dell'area ricade in zona VS Aree attrezzate a parco e per il gioco e per lo sport e parte come TCR/9 Tessuti consolidati recenti di media e bassa densità.

**4.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da un appezzamento di terreno della superficie di 761 mq catastali e 300 mq catastali destinati a viabilità, il tutto identificato al Catasto Terreni come segue:

**Comune di FONTE****CATASTO TERRENI**

Per l'intero

Foglio 6 Mapp. 1017	Semin Arborato	cl 1	sup.	28 mq	RD € 0,27	RA € 0,14
Foglio 5 Mapp. 823	Prato Arborato	cl 2	sup.	165 mq	RD € 0,81	RA € 0,68
Foglio 5 Mapp. 1016	Prato Arborato	cl 2	sup.	157 mq	RD € 0,77	RA € 0,65
Foglio 5 Mapp. 1017	Prato Arborato	cl 2	sup.	1314 mq	RD € 6,45	RA € 5,43
Foglio 5 Mapp. 1018	Prato Arborato	cl 2	sup.	578 mq	RD € 2,84	RA € 2,39
Foglio 5 Mapp. 1021	Prato Arborato	cl 2	sup.	750 mq	RD € 3,68	RA € 3,10
Foglio 5 Mapp. 1022	Prato Arborato	cl 2	sup.	5 mq	RD € 0,02	RA € 0,02

Per complessivi 2.997 mq

**4.03 CONFINI**

L'intero lotto confina da nord in senso orario con mappali 382, 868 del foglio 5, mappali 214, 893, 894, 972, 1409 del foglio 6, mappali 50, 1020, 1019, del foglio 5, salvo altri e/o più precisi.

**4.04 SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da via S. Chiara, per quanto concerne le servitù, non sono state rilevate particolari servitù, salvo una servitù di fognatura (condotta e pozzetti) che attraversa orizzontalmente il lotto, e una servitù passaggio, quale prosecuzione di via S. Chiara, posta a sud dell'area, che va a servire altre

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



proprietà, e salvo quanto riportato negli atti di proprietà.

#### **4.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'intero lotto 4 risulta in capo all'esecutato 1, a seguito atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Imparato, Rep. 13325 del 30.08.1966, trascritto a Treviso in data 14.09.1966 ai nn. 14050/12723, atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Imparato, Rep. 13681 del 13.12.1966, trascritto a Treviso in data 02.01.1967 ai nn. 15/15, atto di permuta ai rogiti del Notaio Vincenzo Imparato, Rep. 91158 del 08.06.1991, trascritto a Treviso in data 22.06.1991 ai nn. 17618/13235, Preliminare di Compravendita a del Notaio Vincenzo Imparato, Rep. 145491/49031 del 10.08.2017, trascritto a Treviso in data 18.08.2017 ai nn. 29895/20765.

#### **4.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, occupati/coltivati dall'esecutato 1, va inoltre precisato che essendo l'area recintata, per accedervi da via S. Chiara è necessario creare un accesso con la demolizione di parte della recinzione, con un costo di circa € 1.500,00.

#### **4.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE**

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Ipoteca Giudiziale nn 43146/7425 del 14/12/2017** a favore di [REDACTED] con sede in Siena Piazza Salimbeni n. 3 C.F. [REDACTED] contro gli Esecutati 1 e 2, per € 65.000,00 di cui € 65.000,00 di Capitale, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale del Tribunale di Milano, in data 12.12.2016 Rep. 30171/2016.
- **Ipoteca Giudiziale nn 872/131 del 09/01/2018** a favore di [REDACTED] con sede in Milano Piazza Gae Aulenti n. 3 Tower A C.F. [REDACTED] contro gli Esecutati 1 e 2 e contro "Ditta 1", per € 600.000,00 di cui € 554.255,46 di Capitale, derivante da decreto ingiuntivo, del Tribunale di Belluno, in data 25.07.2017 Rep. 945.
- **Pignoramento Immobiliare nn 43101/30251 del 06/11/2019** a favore di [REDACTED] con sede in Roma via Piemonte 28 C.F. [REDACTED] contro gli Esecutati 1 e 2, Uffici Giudiziari di Treviso, in data 27.09.2019 Rep. 8316/2019.

#### **4.08 DESCRIZIONE DEI BENE**

Il bene risulta composto da un lotto di terreno sostanzialmente pianeggiante, coltivato a prato, in parte destinato VS aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport per una

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



superficie di circa 1131 mq e per 1866 mq destinato a TCR/9 - tessuti consolidati recenti di media o bassa densità con scarse se non nulle possibilità di edificazione.

Nella di terreno classificato in zona TCR/9 a confine con la zona VS insiste un manufatto ad uso agricolo, una tettoia per il ricovero di attrezzi delle dimensioni in pianta di 5.85x5.10 m = circa 30 mq con altezza media di 2.10m, di cui non sono stati trovati provvedimenti autorizzativi e che secondo l'ufficio tecnico comunale dovrà essere demolita, anche se la proprietà ha sostenuto verbalmente che la costruzione risale al 1959. Chi acquista dovrà quindi perfezionare la pratica di demolizione, o nel caso riesca a dimostrare l'epoca di costruzione, di sanatoria. Al fine della valutazione si considera l'ipotesi di demolire il manufatto con un costo di pratiche edilizie e lavori di € 5.000,00=.

#### **4.09 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente, il mappale 1017 del foglio 6 ed i mappali 1017-1018(p) del foglio 5, per una superficie di circa 1866 mq ricadono in zona TCR/9 - TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI MEDIA O BASSA DENSITA', regolamentata dalla normativa vigente e tutti i vincoli, così come riportato nell'allegato CDU allegato alla presente relazione.

Per una superficie di circa 1131mq Foglio 5 Mappali 823-1016-1021-1022-1018(p), la destinazione urbanistica è VS AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT.

Regolamentata dall'art. 87 delle NTO:

- 1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di parchi di quartiere, costituiti anche da boschi, ai sensi della legge regionale 8 novembre 1988, n. 55 ed alle attrezzature sportive.*
- 2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero; sono inoltre consentite aree per piazzole ecologiche.*
- 3. Gli indici saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione.*
- 4. L'Amministrazione Comunale, per le attrezzature di sua competenza, può convenirne l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito, nella forma e nella sostanza, il perseguimento delle finalità*

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



*proprie delle attrezzature stesse. I relativi progetti sono approvati dal Consiglio Comunale e soggetti a specifica convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto.*

#### 4.10 DIVISIBILITA'

Pur essendo il lotto caratterizzato da due zone urbanistiche diverse e distinte si ritiene economicamente poco conveniente una divisione in due lotti.

#### 4.11 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, 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

Terreno VS	mq	1.131 x €.	10,00=	€.	11.310,00=
Terreno TCR/9	mq	1.866 x €.	14,00=	€.	26.124,00=
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>37.434,00=</b>
A dedurre demolizione manufatto non autorizzato				€.	-5.000,00=
A dedurre costo nuovo accesso				€.	-1.500,00=
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>30.934,00=</b>

(euro trentamilanovecentotrentaquattromila/00)

#### GEOM. NELLO CASAGRANDE

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



**4.12 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 4**

€ 37.434,00 – 10%=	€.	33.690,60=
A dedurre demolizione manufatto non autorizzato	€.	-5.000,00=
<u>A dedurre costo nuovo accesso</u>	<u>€.</u>	<u>-1.500,00=</u>
<b>Totale</b>	<b>€.</b>	<b>27.190,60=</b>

Che viene arrotondato convenzionalmente a:

**€ 27.000,00**

(Euro ventisettemila/00)

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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





**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>133.000,00</b>
<b>Lotto 2</b>	<b>€</b>	<b>115.000,00</b>
<b>Lotto 3</b>	<b>€</b>	<b>65.000,00</b>
<b><u>Lotto 4</u></b>	<b>€</b>	<b><u>27.000,00</u></b>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>340.000,00</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, 3 novembre 2020

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**

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie

### **Lotto 2**

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie

### **Lotto 3**

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;

### **Lotto 4**

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;

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

- Vista aerea e stradario;
- CDU Certificato di destinazione Urbanistica di tutto il compendio;
- Titoli di proprietà;
- Contratto di locazione Lotti 1 e 2.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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

