

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

## **Liquidazione Controllata R.G. n. 10/2023**

**Giudice Delegato: dott. Bruno Casciarri**

**Liquidatore: dott. Franco Zovatto**

## **PERIZIA DI STIMA**

**di immobile sito in Trevignano – vicolo Cansiglio n.°5**

**STUDIO DI INGEGNERIA  
dott. ing. NICOLA DE LUCA**

**31032 CASALE SUL SILE – via Riviera Fornaci n.° 46  
[REDACTED] – nicola.deluca@gmail.com -**

# INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>3. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>4. VERIFICA URBANISTICA</b>	<b>Pag. 5</b>
<b>5. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA</b>	<b>Pag. 7</b>
<b>6. REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO</b>	<b>Pag. 7</b>
<b>7. DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>Pag. 8</b>
<b>8. METODO DI STIMA</b>	<b>Pag. 9</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</b>	<b>Pag. 10</b>

## **1. PREMESSA**

Il Tribunale di Treviso con sentenza n. 38/2023 pubblicata il 9/3/2023 ha nominato Liquidatore nella procedura di Liquidazione controllata dei beni R.G. n. 10/2023 il dott. Franco Zovatto, il quale ha conferito l'incarico al sottoscritto Ing. Nicola DE LUCA, libero professionista con studio in Casale sul Sile (TV) via Riviera Fornaci n.° 46, iscritto al n.° 3194 dell'Albo degli ingegneri della Provincia di Treviso, di stimare il bene immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] sito in Trevignano (TV), vicolo Cansiglio n. 5, e di seguito descritto.

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

Il compendio immobiliare è costituito da un immobile ad uso residenziale su un due piani fuori terra in fase di ristrutturazione.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero in quanto da considerarsi un cantiere.

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati della provincia di Treviso:

- Comune di Trevignano - Sez. B - Foglio 2 - Mapp. 182 – sub 13 – Cat. F/4 Vicolo Cansiglio n.°5 Piano T-1

In piena proprietà per l'intero di [REDACTED]

- Comune di Trevignano - Sez. B - Foglio 2 - Mapp. 182 – sub 6 – B.C.N.C

Vicolo Cansiglio

L'immobile è stato eretto sul terreno così identificato al Catasto Terreni della provincia di Treviso:

- Comune di Trevignano - Foglio 10 - Mapp. 182 – ENTE URBANO

## **3. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

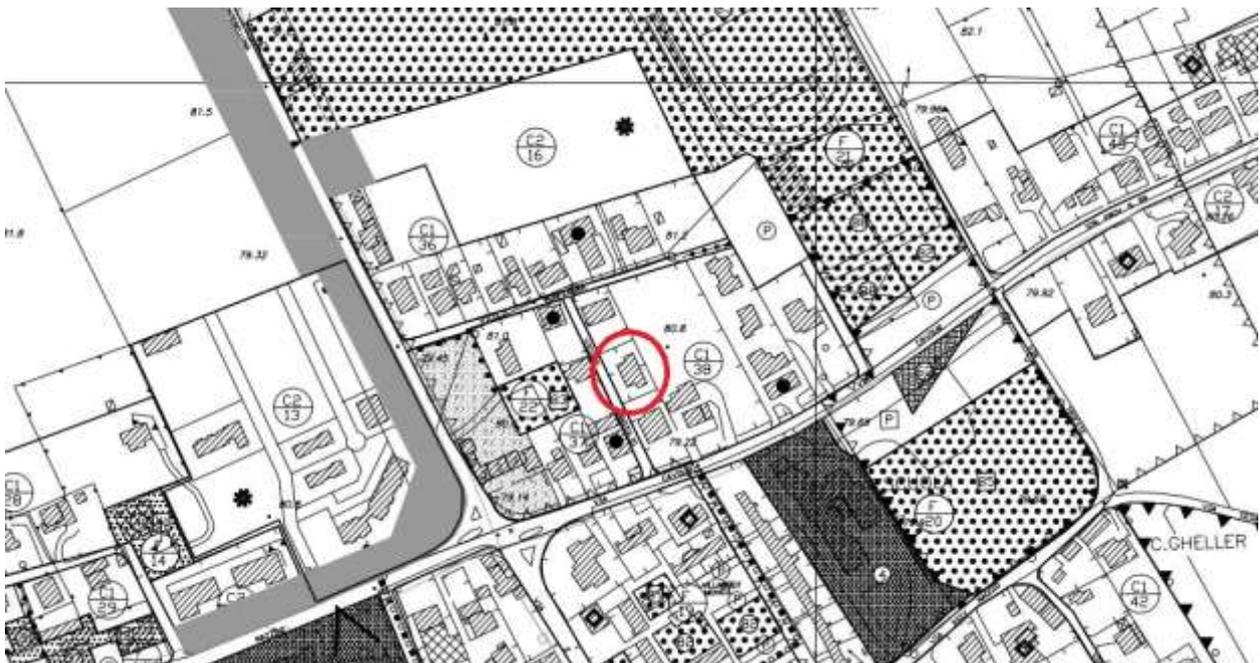
Sui beni oggetto di perizia risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/2010 - Registro Particolare 25409 Registro Generale 40807 Pubblico ufficiale BERNINI EDOARDO Repertorio 14729/5756 del

08/11/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in  
TREVIGNANO(TV)

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2010 - Registro Particolare 9141 Registro Generale 40808 Pubblico ufficiale BERNINI EDOARDO Repertorio 14730/5757 del 08/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2013 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 12833 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 318/11313 del 11/04/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in TREVIGNANO (TV)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2022 - Registro Particolare 14947 Registro Generale 21192 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3254 del 18/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TREVIGNANO (TV)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2023 - Registro Particolare 8799 Registro Generale 12332 Repertorio 10/2023 del 09/03/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEI BENI

#### 4. VERIFICA URBANISTICA



Dalla visione del P.R.G. vigente risulta che l'immobile ricade in **Zone territoriali omogenee tipo C1**

Si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche Attuazione (art. 25):

*Articolo 25 - Zone territoriali omogenee C1*

*1) Le zone territoriali omogenee C1 sono le parti di territorio completamente o parzialmente edificate, con caratteristiche sufficientemente definite, a prevalente destinazione residenziale e densità edilizia inferiore rispetto alle z.t.o. B; tali zone saranno da integrare con opportuni interventi edilizi ed urbanizzativi;*

*2) In tali zone la destinazione è prevalentemente residenziale; sono tuttavia ammesse le seguenti altre destinazioni:*

*a) commercio al dettaglio;*

*b) uffici e studi professionali;*

*c) servizi sanitari ed ambulatori;*

*d) autorimesse;*

*e) attività produttive di tipo artigianale di servizio alla residenza purché non moleste, pericolose o inquinanti;*

*rimanendo vietate tutte le altre destinazioni;*

*3) Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono ammesse solamente al piano terra degli edifici e nel limite massimo del 25% della volumetria dell'intero edificio;*

*4) L'attuazione del P.R.G. nelle z.t.o. C1 avviene mediante intervento edilizio diretto secondo le modalità indicate al precedente articolo 7. Qualora l'intervento dovesse interessare una superficie fondiaria maggiore o uguale a 5.000 mq. (lotti liberi di concerto con aree di pertinenza di edifici esistenti) l'attuazione dovrà essere subordinata alla predisposizione di un progetto unitario (UMI) nel rispetto dei parametri di zona;*

*5) La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:*

*a) indice di edificabilità fondiario:  $I_f \max = 1,20 \text{ mc/mq.}$  -  $I_f \min = 0,90 \text{ mc/mq.}$*

*b) altezza degli edifici:  $H \max = 7,50 \text{ ml.}$*

*c) distanza dai confini:  $D_c \min = 5,00 \text{ ml.}$  oppure in aderenza come meglio specificato ai commi 7 e 8 del precedente articolo 24 e all'articolo 116 del Regolamento Edilizio;*

*d) distanza dalle strade:  $D_s \min = 5,00 \text{ ml.}$  e fatto salvo quanto specificato in merito dall'art. 65 delle presenti Norme*

*e) distanza tra fabbricati: come da DM 1444/1968, fatto salvo quanto disposto in merito all'articolo 116 del Regolamento Edilizio;*

*f) tipi edilizi ammessi: tutti quelli di cui all'art. 120 del Regolamento Edilizio;*

*g) distanza dai corsi d'acqua:  $D_{ca} \min = \text{ml. } 5,00$  e comunque nel rispetto dell'art. 27 della LR 61/85;*

*h) reperimenti di spazi da destinare a parcheggio privato alberato nelle misure stabilite al successivo articolo 57 bis delle presenti norme;*

*6) La realizzazione di edifici in aderenza è ammessa alle condizioni fissate ai commi 7° e 8° del*

precedente articolo 24;

7) Negli edifici esistenti nelle z.t.o. C1 sono ammessi i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo;

c) ristrutturazione edilizia;

d) ampliamento volumetrico fino al raggiungimento degli indici e nel rispetto dei parametri fissati per la zona;

e) cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse, nei limiti fissati dal precedente 3) comma;

g) demolizione e ricostruzione nel rispetto delle norme del presente articolo.

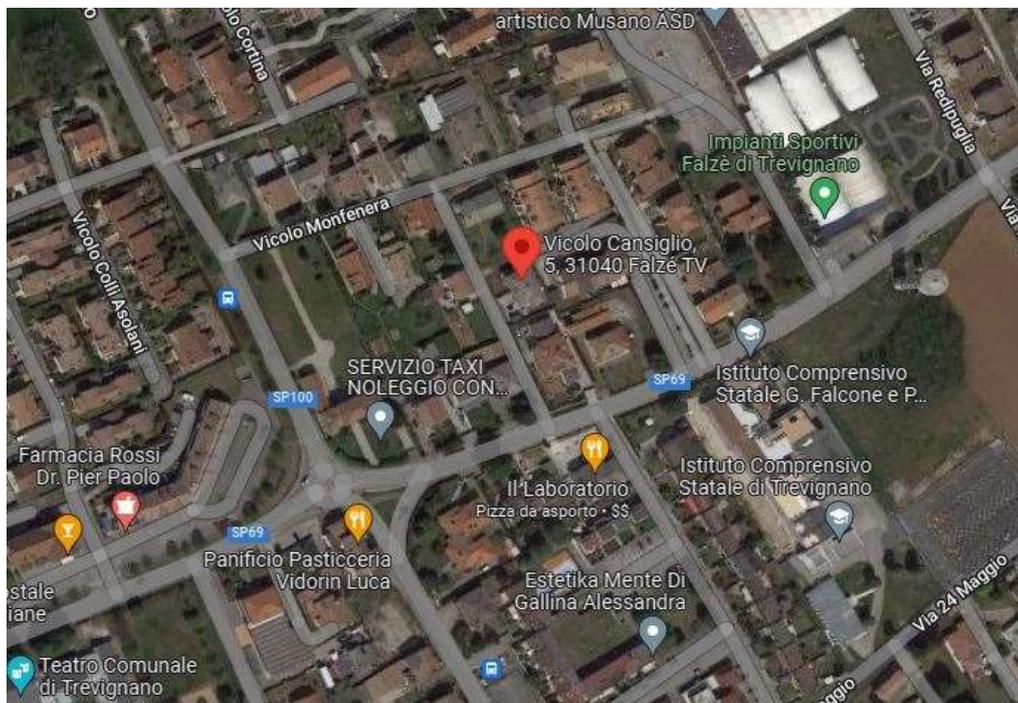
8) Nella specifica zona territoriale omogenea C1/99 in frazione di Signoressa posta tra via Feltrina (ss348) e via S.Pio X°, in deroga a quanto riportato nei commi precedenti e in applicazione ai convenzionamenti specifici di cui all'articolo 82 delle presenti norme, è consentita:

a) la realizzazione di una volumetria massima di mc 14.200;

b) una altezza massima per gli edifici di ml 10,50;

c) delle destinazioni d'uso diverse dalla residenziale nella misura massima del 35% della edificabilità massima della zona e in particolare attività ricettive, attività commerciali (alimentari e non) di media e piccola dimensione nonché pubblici esercizi escludendo comunque attività di discoteca

## 5. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA



L'immobile si trova nel Comune di Trevignano località Falzè.

La zona è residenziale, ben collegata ai servizi, alle scuole, alle attività commerciali e alle poste.

L'immobile si trova verso la fine di una strada chiusa alla sua estremità al traffico veicolare e quindi poco trafficata.

## **6. REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO**

Dall'accesso agli atti presso gli Uffici comunali di Trevignano è emerso quanto segue:

- Immobile edificato con “Autorizzazione per costruzioni Edilizie” prot. n.° 36/1970 del 29/04/1970
- Certificato di abitabilità del 28/12/1970
- Permesso di costruire gratuito prot. n.°12884/2010 del 12/10/2010
- D.I.A. prot. n.°6546/2011 – 8433 del 16/05/2011(unificato al permesso di costruire prot. n. 6543 del 16/04/2011)
- D.I.A. prot. n.° 5080/2013 – 8883 del 28/03/2013 (presa d'atto in data 12/06/2013 prot. n.° 5080/2013 – 8883)
- Comunicazione in data 03/02/2014 prot. n.°5080/2013 di presa d'atto da parte del Comune che il D.L. ha comunicato le sue dimissioni come D.L.

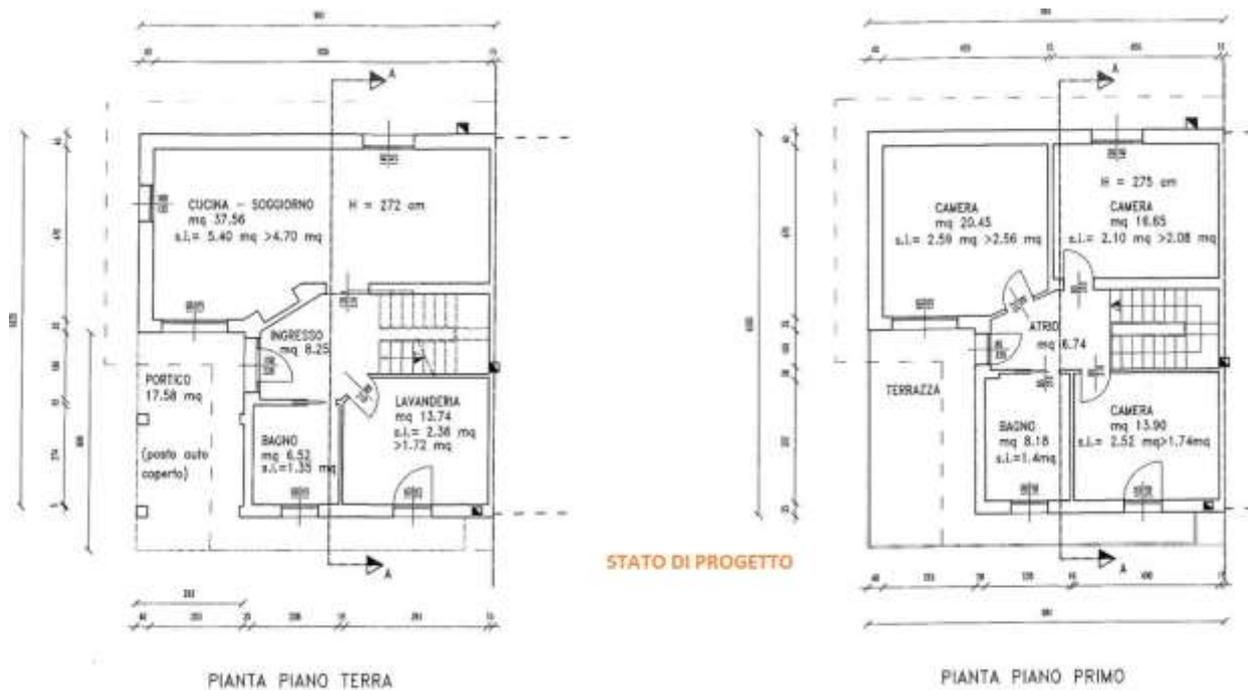
## **7. DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi della porzione di un immobile bifamiliare.

L'immobile è a due piani fuori terra con all'esterno un giardino con posto auto, attualmente in fase di ristrutturazione in forza della D.I.A. per lavori di “*Ampliamento per costruzione di un portico ai sensi della L.R. 14/2009 – manutenzione straordinaria e modifiche interne, adeguamento impianto fognario e modifica accesso carraio*”.

In data 15/05/2011 prot. n.° 6546/2011 – 8433 il Comune di Trevignano ne prendeva atto (successivamente è stata presentata altra D.I.A. prot. n.° 5080/2013). In data 20/01/2014 il Direttore dei Lavori comunicava al Comune le sue dimissioni come Direttore dei Lavori e pertanto da quella data i lavori risultano sospesi.

Come detto, l'immobile è in fase di ristrutturazione e in quanto tale attualmente si può considerare al grezzo.



Lo stato è il seguente:

- Sono state demolite alcune pareti interne per cambiare la disposizione delle stanze: sono state realizzati i montanti per le pareti in cartongesso ed in più punti è stata posizionata la prima lastra. Tutte le murature in cartongesso sono da completare, anche quelle verso le pareti esterne.
- È stata demolita la scala esistente e realizzata una nuova scala con elementi prefabbricati non ancora finita/rivestita: la sua forma e dimensione è diversa dal progetto presentato
- È stata realizzata parte degli impianti: per quanto riguarda l'impianto elettrico sono state fatte le tracce, posizionate le tubature, le scatole porta fruti e le varie predisposizioni. Per quanto riguarda l'impianto idraulico ci sono alcune predisposizioni e alcune tubazioni che collegano le varie stanze.
- È stato realizzato il portico esterno con struttura in c.a.(progetto autorizzato) ma anche questo risulta al grezzo.
- Al piano primo è stato demolito il parapetto della terrazza.
- Sono state asportati tutti gli infissi e non ne sono stati installati di nuovi: sono state sostituite le soglie e i davanzali con dei nuovi davanzali più profondi. Probabilmente era prevista l'installazione di un cappotto esterno.

Non è stato possibile verificare se le fognature siano state realizzate e con quale modalità.

Il cantiere (attualmente l'immobile non può che essere definito come tale) è in stato di abbandono.

Sentiti telefonicamente i tecnici comunali, hanno confermato che sarà possibile completare le opere anche se per parte di esse è stato utilizzato lo strumento del cosiddetto "Piano casa" L.R. 14/2009.

## **8. METODO DI STIMA**

I criteri estimativi si dividono in 6 tipologie:

- criterio del valore di mercato o di comparazione dei valori di mercato
- criterio finanziario-reddituale
- criterio del valore del costo
- criterio del valore di surrogazione
- criterio di valore di trasformazione
- criterio del valore complementare.

In questo caso il criterio che si reputa più idoneo è il criterio del valore di mercato che consiste nel determinare il valore di mercato dei beni all'attualità (metodo comparativo). Allo scopo, per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche dell'immobile ed in particolare della sua ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato e in particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona.

Si sono quindi considerate le possibilità di collocazione sul mercato, alle quotazioni correnti *in*

*loco* per fabbricati esistenti e con analoghe caratteristiche e dotazioni.

Dalla situazione congiunturale del mercato immobiliare, che sta attraversando in questo momento una crisi, si è giunti alla determinazione del valore unitario come sotto specificato.

Nel caso in esame si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie commerciale in metri quadri (mq.).

**Nella stima del valore al metro quadro sono stati considerati due aspetti, da tenere in considerazione: l'area esterna e, in via prudenziale, la necessità di rifare le fognature, non essendo stato possibile verificare l'effettiva realizzazione del predetto impianto e, nel caso, lo stato dello stesso.**

## **9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Pertanto alla luce di quanto sopra illustrato il sottoscritto perito valuta:

Calcolo delle superfici commerciali:

- Abitazione: circa 174 mq
- Portico: 17.58 mq
- Terrazza: 24 mq

### **Superficie convenzionale vendibile totale**

Si è considerato per le superfici del garage e terrazzo un coefficiente pari a 0,5. Quindi:

$$\begin{aligned} \text{sup. appartamento} + \text{sup garage} + \text{sup. terrazzo} = \\ 174 \text{ mq} + \text{mq } 18 \times 0,5 + \text{mq } 24 \times 0,5 = 195 \text{ mq} \end{aligned}$$

- Superfici totali arrotondate per **mq 195**.

### **Valore immobile oggetto della stima**

(valore pari a **350,00 €/mq**):

$$174 \text{ (mq)} \times 350 \text{ (€/mq)} + 9 \text{ (mq)} \times 350 \text{ (€/mq)} + 12 \text{ (mq)} \times 350 \text{ (€/mq)} = \mathbf{68.250,00 \text{ €}}$$

(sessantotto duecentocinquanta/00 euro)

Che si arrotonda in

**68.000,00 € (sessantottomila/00 euro)**

Ritenendo con ciò di avere assolto l'incarico affidatomi, ringrazio per la fiducia e resto a disposizione.

Casale sul Sile, 01/08/2023

Il perito  
Dott. Ing. Nicola De Luca

Si allega:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. VISURE CATASTALI
3. ESTRATTO DI MAPPA
4. ELABORATO PLANIMETRICO
5. DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL COMUNE EFFETTUATO L'ACCESSO ATTI
6. VISURA IPOCATASTALE