

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

**CERVED LEGAL SERVICES S.R.L.**

che interviene in nome e per conto di

**Banca Popolare Società Cooperativa**

**R.G. ESEC. IMM.RI 570/2014**

**Giudice: dott.ssa Francesca VORTALI**

**CTU: Geom. Nello CASAGRANDE**

**RAPPORTO DI STIMA**

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



## INDICE

|   |    |
|---|----|
| 0.00 PREMESSA .....                                   | 3  |
| <b>1.00 LOTTO 1</b> .....                             | 4  |
| 1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE .....      | 4  |
| 1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....                  | 4  |
| 1.03 CONFINI .....                                    | 4  |
| 1.04 SERVITU' E VINCOLI .....                         | 4  |
| 1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA .....                   | 5  |
| 1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE .....               | 5  |
| 1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE .....        | 5  |
| 1.08 DESCRIZIONE DEI BENE .....                       | 5  |
| 1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA .....                   | 6  |
| 1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI .....        | 6  |
| 1.11 DIVISIBILITA' .....                              | 7  |
| 1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ..... | 7  |
| 1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA .....        | 8  |
| <b>2.00 LOTTO 2</b> .....                             | 9  |
| 2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE .....      | 9  |
| 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 .....               | 10 |
| 2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE .....        | 10 |
| 2.08 DESCRIZIONE DEI BENE .....                       | 11 |
| 2.09 DESTINAZIONE URBANISTICA .....                   | 12 |
| 2.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI .....        | 12 |
| 2.11 DIVISIBILITA' .....                              | 12 |
| 2.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ..... | 12 |
| 2.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA .....        | 13 |
| 3.00 CONCLUSIONI .....                                | 14 |
| ALLEGATI .....  | 15 |



## 0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 26.06.2017 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 all' esecutato 1, siti in Comune di Cordignano e di seguito descritti.

Nell'udienza del 06.10.2017 presso il Tribunale di Treviso, prestava il giuramento di rito e prendeva visione del quesito posto dal G.E.

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 due immobili indipendenti, una unità abitativa con un negozio ed un deposito/magazzino, siti in Comune di Cordignano in via Redipuglia, vengono pertanto creati due lotti distinti.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



## LOTTO 1

**Beni siti in via Redipuglia n. 63 – Cordignano - TV**

### 1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Porzione di testa di un fabbricato a schiera, a destinazione residenziale commerciale, sviluppato su tre piani fuori terra, con affaccio su via Redipuglia (Strada Provinciale n. 71), strada che collega le città di Vittorio Veneto con Sacile. Il bene è sito in via Redipuglia n. 63, a poca distanza dal Capoluogo Comunale, in una zona storica a prevalente destinazione residenziale, con una scarsa dotazione di servizi, ma con un buon collegamento stradale.

### 1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un negozio al piano terra e da una abitazione su due livelli (piano primo e secondo), su tutti e tre i piani sono in corso dei lavori di ristrutturazione, mai autorizzati e l'immobile risulta al momento non agibile. Catastalmente l'unica planimetria catastale, che risale al 1939 non corrisponde al reale stato dei luoghi in ogni caso l'immobile risulta così identificato:

#### **Comune di Cordignano - Catasto Fabbricati**

**Sez. D Foglio 1 Mapp. 41 Via Redipuglia P.T-1-2 cat. A/5 cl. 3 vani 2,5 R.C. € 71,01**

### 1.03 CONFINI

L'immobile confina da nord in senso orario con mappale 40, strada, strada mappale 35, salvo altri e/o più precisi.

### 1.04 SERVITU' E VINCOLI

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Redipuglia, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

#### **1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita Notaio Alessandro DEGAN in Cappella Maggiore del 06.02.2006 Repertorio n. 55400, registrato a Conegliano il 13.02.2006 al n. 527 serie 1T, trascritto a Treviso in data 14.02.2006 ai nn. 6954/4175.

#### **1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano liberi ed in corso di ristrutturazione (senza autorizzazioni edilizie), di fatto inagibili.

#### **1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE**

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 14.02.2006 ai nn. 6955/1562 per la somma complessiva di € 150.000,00 a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Verona a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di € 75.000,00 a carico dell'esecutato.
2. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Treviso in data 13.11.2014 ai nn. 30985/22937 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario di Treviso in data 01.09.2014 Repertorio n. 7138/2014 a favore Banco Popolare Società Cooperativa, con sede in Verona C.F. 03700430238, a carico dell'esecutato.

#### **1.08 DESCRIZIONE DEI BENE**

Il compendio immobiliare è composto di un fabbricato in corso di



ristrutturazione (con lavori sospesi e senza autorizzazioni), disposto su tre livelli fuori terra e dove non si riesce capire quale sarà il risultato finale. In origine al piano terra c'era un negozio e la scala di accesso al piano primo, al piano primo una cucina ed un bagno, al piano secondo una camera, in ogni caso la consistenza "al grezzo" dell'immobile è la seguente:

- **Piano terra:** negozio con sottoscala e scala di accesso al piano primo per una superficie lorda commerciale di circa 28 mq.
- **Piano primo:** cucina e bagno per una superficie lorda commerciale di circa 28 mq.
- **Piano secondo:** una camera per una superficie lorda commerciale di circa 28 mq;

La struttura dell'edificio mista in muratura portante e cemento armato, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a due falde con manto di coppi in laterizio, le finiture sono inesistenti essendo in corso di ristrutturazione ma con lavori fermi e priva di impianti. Complessivamente il grado di manutenzione e conservazione dell'unità è scadente.

## **1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del P.I. vigente l'intero compendio immobiliare ricade "Ambito Storico" regolamentato dall'Art. 17 delle NTO.

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

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito prima del 01.09.1967 (accatastamento del 1939) successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



- Licenza Edilizia N. 258 del 01.07.1969, prot. 4705 reg. costruzioni n. 11/1969;
- Permesso di Abitabilità n. 11/69 del 27.05.1980;

Non sono reperiti altri documenti, pertanto i lavori di ristrutturazione (al momento fermi) sono da ritenersi irregolari e pertanto vanno sanati con una pratica edilizia in sanatoria il cui costo viene preventivato in circa € 4.000,00 fra oneri e spese tecniche, che comprendono anche l'eliminazione della ringhiera posta sopra la pensilina del negozio, con la chiusura della porta di accesso, in quanto non regolare ed insanabile.

Va inoltre aggiornata la situazione catastale, per un costo di circa € 500,00, con una spesa complessiva di € 4.500,00.

#### **1.11 DIVISIBILITA'**

L'immobile così come strutturato non consente nessuna possibilità di divisione.

#### **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, alla 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.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



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 1**

|  |            |         |    |                   |
|--|------------|---------|----|-------------------|
| Piano terra  | mq 28 x €. | 450,00= | €. | 12.600,00=        |
| Piano primo  | mq 28 x €. | 450,00= | €. | 12.600,00=        |
| Piano secondo                                      | mq 28 x €. | 400,00= | €. | 11.200,00=        |
| <b>TOTALE</b>                                      |            |         | €. | <b>36.400,00=</b> |
| <u>A dedurre costo sanatoria ed accatastamento</u> |            |         | €. | <u>-4.500,00=</u> |
| <b>TOTALE</b>                                      |            |         | €. | <b>31.900,00=</b> |

(euro trentunmilanovecento/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

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



15%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue, :

**LOTTO UNO**

|                                    |           |                   |
|------------------------------------|-----------|-------------------|
| € 36.400,00 – 15%=                 | €.        | 30.940,00=        |
| <u>A dedurre costo demolizioni</u> | <u>€.</u> | <u>-4.500,00=</u> |
| <b>Totale</b>                      | <b>€</b>  | <b>26.440,00=</b> |

Che viene arrotondato convenzionalmente a:

**€ 26.000,00**

(Euro ventiseimila/00 )

**LOTTO 2**

**Beni siti in via Redipuglia n. 47 – Cordignano - TV**

**2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Deposito/magazzino sviluppato su un piano interrato ed un piano terra, con affaccio su via Redipuglia (Strada Provinciale n. 71), strada che collega le città di Vittorio Veneto con Sacile. Il bene è sito in via

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



Redipuglia n. 47, a poca distanza dal Capoluogo Comunale, in una zona storica a destinazione prevalente residenziale, con una scarsa dotazione di servizi, ma con un buon collegamento stradale.

## **2.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da un deposito/magazzino (un tempo utilizzato come negozio) disposto su un piano terre ed un interrato, con una piccola porzione di scoperto (9 mq), catastalmente identificato come segue:

### **Comune di Cordignano - Catasto Fabbricati**

**Sez. D Fg 1 Mapp. 45 sub 1 Via Redipuglia area urbana di 9 mq**

**Sez. D Fg 1 Mapp. 45 Sub 2 Via Redipuglia P.S1-T cat. C/2 cl. 2 51 mq R.C. € 45,99**

## **2.03 CONFINI**

L'immobile confina da nord in senso orario con mappale 1128, mappale 35, mappale 46, salvo altri e/o più precisi.

## **2.04 SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Redipuglia, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

## **2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita Notaio Alessandro DEGAN in Cappella Maggiore del 06.02.2006 Repertorio n. 55400, registrato a Conegliano il 13.02.2006 al n. 527 serie 1T, trascritto a Treviso in data 14.02.2006 ai nn. 6954/4175.

## **2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano liberi e non utilizzati.



## 2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

3. **Ipoteca volontaria** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 14.02.2006 ai nn. 6955/1562 per la somma complessiva di € 150.000,00 a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Verona a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di € 75.000,00 a carico dell'esecutato.
4. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Treviso in data 13.11.2014 ai nn. 30985/22937 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario di Treviso in data 01.09.2014 Repertorio n. 7138/2014 a favore Banco Popolare Società Cooperativa, con sede in Verona C.F. 03700430238, a carico dell'esecutato.

## 2.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto di un fabbricato singolo uso deposito disposto su un piano fuori terra ed uno interrato la cui consistenza è la seguente:

- **Piano terra:** deposito in unico vano con scala (non a norma) per accedere al piano interrato, per una superficie lorda commerciale di circa 27 mq.
- **Piano interrato:** deposito in unico vano, per una superficie lorda commerciale di circa 27 mq.
- **Area scoperta:** area scoperta di 9 mq circa, il cui valore viene compreso nella valutazione del piano terra;

La struttura dell'edificio mista in muratura portante e cemento armato, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a tetto piano, le finiture sono scadenti con pavimento in graniglia di calcestruzzo

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



al piano terra e cemento liscio al piano interrato, serramenti in alluminio con serranda in acciaio, impianto elettrico da verificare, manca l'impianto di riscaldamento e manca un servizio igienico. Al piano interrato sono stati rilevati tre puntelli a sostegno del solaio sovrastante, forse per il peso depositato al piano terra. Complessivamente il grado di manutenzione e conservazione dell'unità è scadente.

## **2.09 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del P.I. vigente l'intero compendio immobiliare ricade "Ambito Storico" regolamentato dall'Art. 17 delle NTO.

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

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito prima del 01.09.1967 ma non sono state trovate pratiche edilizie, salvo sul registro dei numeri civici dove l'immobile compare fin dal 1950.

## **DIVISIBILITA'**

L'immobile così come strutturato non consente nessuna possibilità di divisione.

## **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, alla 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

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



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**

|             |    |         |         |    |            |
|-------------|----|---------|---------|----|------------|
| Piano terra | mq | 27 x €. | 500,00= | €. | 13.500,00= |
|-------------|----|---------|---------|----|------------|

|             |    |         |         |    |           |
|-------------|----|---------|---------|----|-----------|
| Piano primo | mq | 27 x €. | 250,00= | €. | 6.750,00= |
|-------------|----|---------|---------|----|-----------|

|               |  |  |  |           |                   |
|---------------|--|--|--|-----------|-------------------|
| <b>TOTALE</b> |  |  |  | <b>€.</b> | <b>20.250,00=</b> |
|---------------|--|--|--|-----------|-------------------|

|                       |  |  |  |           |                   |
|-----------------------|--|--|--|-----------|-------------------|
| <b>Arrotondato a:</b> |  |  |  | <b>€.</b> | <b>20.000,00=</b> |
|-----------------------|--|--|--|-----------|-------------------|

(euro ventimila/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

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 15%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

**LOTTO 2**

€ 20.250,00 – 15%= €. **17.212,00=**

Convenzionalmente arrotondato a:

**€ 17.000,00**

(Euro diciassettemila/00 )

**3.00 CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto sopra esposto il valore del compendio immobiliare è il seguente:

|                |   |                  |
|----------------|---|------------------|
| <b>Lotto 1</b> | € | <b>26.000,00</b> |
| <b>Lotto 2</b> | € | <b>17.000,00</b> |
| <b>Totale</b>  | € | <b>43.000,00</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, 23 aprile 2018

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



## **ALLEGATI**

### **LOTTO 1**

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie e stralcio PRG;
- Titolo di proprietà

### **LOTTO 2**

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: geo2020@alice.it



- Documentazione catastale;
- Stralcio PRG;
- Titolo di proprietà

