

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. 78-2021**

promossa da



**Giudice: dott.ssa Paola TORRESAN**

**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.....	3
<b>1.00 LOTTO UNICO</b> .....	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE .....	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	4
1.03 CONFINI .....	4
1.04 SERVITU' E VINCOLI .....	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE .....	5
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE .....	5
1.08 DESCRIZIONE DEI BENE.....	6
1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI .....	8
1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	8
1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA .....	9
1.13 VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	10
2.00 CONCLUSIONI .....	10
ALLEGATI .....	11



## **0.00 PREMESSA**

Con provvedimento in data 07.02.2022 il Giudice Esecutore dott.ssa Paola TORRESAN 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 Resana 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 con accessori ed area scoperta, sito in Comune di Resana, in via Venezia n. 16, si procede pertanto con la creazione di un lotto unico.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



## LOTTO UNICO

**Beni siti in via Venezia n. 16 – RESANA - TV**

### 1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Abitazione singola compresa in un complesso edilizio tipo edifici a schiera, disposta sul due piani fuori terra ed un piano interrato con accessori ed area scoperta, ubicata in Comune di Resana in via Venezia n. 16 Strada Statale 245 "della Castellana", con accesso pedonale da via Venezia e pedonale carrabile da via Prai, a poca distanza dal capoluogo comunale.

### 1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da una abitazione al piano primo con accessori al piano terra, garage al piano terra ed area scoperta, il tutto identificato al catasto come segue:

#### **Comune di Resana - Catasto Fabbricati**

- Sez. A Foglio 8 Mapp. 285 sub 1 Via Venezia P T cat. Area urbana di 18 mq
- Sez. A Foglio 8 Mapp. 285 sub 2 Via Venezia P T-1 cat. A/2 cl. 1 5 vani R.C. € 400,25
- Sez. A Foglio 8 Mapp. 285 sub 3 Via Venezia P S1 cat. C/6 cl. U 36mq R.C. € 105,98

**Consistenza dell'area 103 mq, superficie coperta 85 mq, area scoperta 18 mq**

L'area su parte della quale è stato edificato il fabbricato, risulta identificata al Catasto Terreni al Foglio 8 mapp. 285 are 1.03 Ente urbano.

### 1.03 CONFINI

L'intero compendio immobiliare confina da nord in senso orario con via Venezia, mappali 284, 338, via Prai, mappale 155, del Catasto Terreni foglio 8, salvo altri e/o più precisi.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



#### **1.04 SERVITU' E VINCOLI**

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

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

Il compendio immobiliare risulta completamente in proprietà dell'esecutato 1 in forza di atto di compravendita Rep. 150121/9140 del Notaio Antonello Antonucci in Bassano del Grappa, in data 05.06.2009, trascritto a Treviso il 12.06.2009 ai nn. 22399/13864, precedentemente compravendita del Notaio Luigi Tassitani del 18.12.1992 Rep. 108444, trascritto il 13.01.1993 ai nn. 895/781.

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

All'atto del sopralluogo l'intero compendio immobiliare risultava occupato dal locatario 1, con contratto stipulato in data 07.04.2021, registrato all'Agenzia delle entrate di Montebelluna in data 23.04.2021 al n. 001883-serie 3T, identificativo del contratto T5S21T001883000HH, Prot. n. 21042314454147503-000001. Durata dal 07.04.2021 al 07.04.2025 importo del canone annuo € 5.400,00 pari a € 450,00 mensili.

Essendo contratto registrato in data 23.04.2021, successiva alla data di notifica del pignoramento 04.02.2021, si ritiene il contratto di locazione non è opponibile alla procedura.

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

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria iscrizione nn 22400/4908 del 12.06.2009** per € 297.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Antonucci Antonello in data 05.06.2009 Rep. N. 150122/9141



a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro l'esecutato 1. Importo Capitale € 145.000,00 importo totale € 290.000,00 e durata 20 anni.

2. **Ipoteca legale iscrizione nn 44656/7658 del 22.12.2017** concessa con atto di [REDACTED] del 19.12.2017 Rep. N. 1919/12417 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro l'Esecutato 1, Importo Capitale € 79.615,89, importo totale € 159231,78.

3. **Pignoramento immobiliare trascrizione nn 7262/4885 del 26.02.2021** nascente da atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili notificato con atto UNEP del Tribunale di Treviso in data 04.02.2021 Rep. N. 420 a favore di [REDACTED] Con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro l'Esecutato 1.

#### 1.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto da una abitazione singola sviluppata su due piani fuori terra con area scoperta, accessori e garage al piano seminterrato.

La consistenza degli immobili è la seguente:

- **Abitazione piano terra:** ingresso, pranzo, cucina, wc con c.t., scala di accesso al piano primo e ampio terrazzo, con una superficie commerciale lorda di circa 48 mq per l'abitazione e di circa 44 mq di terrazze, considerando le grandi terrazze in ragione di 1/6 ne risulta una superficie convenzionale di  $48 \text{ mq} + (44/6) = 48 + 7 = 55,00 \text{ mq}$ .
- **Abitazione piano primo:** disimpegno bagno e due camere, scala di accesso al piano terra e un terrazzo, con una superficie commerciale lorda è di circa 48 mq per l'abitazione e di circa 8 mq di terrazze,

GEOM. NELLO CASAGRANDE

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



considerando le terrazze in ragione di 1/4 ne risulta una superficie convenzionale di  $48 \text{ mq} + (8.00/4) = 50 \text{ mq}$ .

- **Accessori al piano seminterrato:** garage con cantina e scala esterna di accesso all'abitazione, per una superficie lorda di circa 31 mq di garage e di circa 8.00 mq di cantina.
- **Area scoperta:** Area scoperta di 18 mq catastali adibita a giardino e camminamenti, si precisa che il valore dell'area scoperta viene compreso nel valore del fabbricato.

La struttura dell'edificio è mista cemento armato-muratura, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a due falde. Le finiture sono di un livello scadente ed un po' datate, serramenti in alluminio anodizzato, completi di scuri, porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico, idrotermosanitario (funzionamento non verificato) entrambi datati.

Complessivamente il grado di manutenzione e conservazione dell'intero edificio, è molto scadente, internamente in diverse stanze, si rileva la presenza di muffe, dovute all'umidità per la mancanza di arieggiamento e forse anche di riscaldamento.

#### **1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del P.I. vigente l'intero compendio immobiliare ricade in **ZTO Ea – Zona agricola ad elevata frammentazione fondiaria**, regolamentata dall'art. 104-105 delle N.T.O. senza possibilità di edificazione, inoltre l'intero lotto ricade in fascia di rispetto stradale (art. 34 NTO) ed in fascia di rispetto cimiteriale (art. 33 NTO).

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



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

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato è stato eretto prima del 01.09.1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia in data 01.06.1979 n. 2047 Prot. 882;
- Concessione Edilizia in data 24.01.1983 n. 2047 Prot. 6366;
- Abitabilità in data 28.01.1983.

Rispetto a quanto autorizzato, non sono state rilevate difformità, salvo l'ampliamento della terrazza al piano primo lato via Prai, e la realizzazione di uno sporto al piano primo sul lato via Venezia, opere già rilevate dall'ufficio tecnico comunale nel sopralluogo del 30.06.1981, ma mai sanate, sarà quindi necessario provvedere ad una sanatoria edilizia del costo indicativo di circa € 4.000,00 comprensivo di sanzioni, diritti comunale e costi tecnici.

### **1.11 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.R.G. 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: [nello@nellocasagrande.it](mailto:nello@nellocasagrande.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, 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 UNICO**

Abitazione P. T	mq	55 x € 700,00=	€ 38.500,00=
Abitazione P. 1°	mq	50 x € 700,00=	€ 35.000,00=
<u>Garage e cantina P. S1.</u>	<u>mq</u>	<u>39 x € 350,00=</u>	<u>€. 13.650,00=</u>
<b>TOTALE</b>			<b>€. 87.150,00=</b>
<u>A dedurre costo sanatoria</u>			<u>€. -4.000,00=</u>
<b>TOTALE</b>			<b>€. 83.150,00=</b>

Convenzionalmente arrotondata a:

**€ 83.000,00**

(euro ottantatremila/00)

#### **1.12 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

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



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

**LOTTO UNO**

€ 87.150,00 – 15%=	€.	74.077,50=
<u>A dedurre costo sanatoria</u>	€.	<u>-4.000,00=</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>70.077,50=</b>

Che viene arrotondato convenzionalmente a:

**€ 70.000,00**

(Euro settantamila/00)

**1.13 VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

IL canone di locazione è di € 5.400,00 annuali, da pagarsi in 12 rate mensili di € 450,00, considerando una superficie utile di 124 mq corrisponde un canone di € 3,63 a mq/mese. Le indagini svolte in paese, nonché le informazioni assunte all'agenzia delle entrate su contratti di locazione registrati, hanno evidenziato come i valori di locazione su beni con simili caratteristiche, va da un minimo di € 3,00 a € 4,00 al mq/mese, considerato che il che il contratto in questione è di € 3,63 mq/mese, si ritiene che il canone di locazione sia più che congruo.

**2.00 CONCLUSIONI**

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, 7 febbraio 2023

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**

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

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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

