

TRIBUNALE DI TREVISO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G. 120/2024



Giudice delegato: dott. Bruno CASCIARRI

Curatore: dott. Riccardo DA RE

Perito stimatore: Geom. Nello CASAGRANDE

PERIZIA DI STIMA



GEOM. NELLO CASAGRANDE

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

INDICE

0.00 PREMESSA.....	3
1.00 LOTTO UNICO	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.....	8
1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	9
1.11 ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO	10
1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	10
1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	11
2.00 CONCLUSIONI	11
ALLEGATI	12

0.00 PREMESSA

Io sottoscritto geom. Nello CASAGRANDE, libero professionista con studio in Conegliano via B. Barbarani 16; iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2020; iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso,

PREMESSO

- Che con lettera d'incarico del Curatore dott. Riccardo DA RE in data 13.03.2025, venivo nominato perito stimatore dei beni immobili di pertinenza della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] [REDACTED] RG 120/2024 – Tribunale di Treviso;
- che i beni di cui trattasi sono costituiti da una abitazione singola con accessori per la quota di 1/2 indiviso, sita in via Ungheresca Sud n. 32, nella frazione Bocca di Strada nel Comune di Mareno di Piave;

Tutto ciò premesso, io sottoscritto

HO PROVVEDUTO

in esecuzione all'incarico conferitomi, effettuando gli opportuni rilievi e controlli con un sopralluogo agli immobili in data 18.03.2025, predisponendo la presente perizia di stima.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

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

LOTTO UNICO

Beni siti in via Ungheresca Sud n. 32 – MARENO DI PIAVE - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Villetta singola, disposta sul due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con area scoperta, ubicata nella frazione Bocca di Strada nel Comune di Mareno di Piave in via Ungheresca Sud n. 32 in zona residenziale, a poca distanza dal capoluogo comunale.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da una abitazione singola con area scoperta, identificata al catasto come segue:

Comune di MARENO DI PIAVE

Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 5

- Mapp. 905 sub 3 Via Ungheresca Sud P T cat. C/6 cl. 5 35 mq R. C. € 61,46
- Mapp. 905 sub 6 Via Ungheresca Sud P T-1 cat. A/3 cl. 3 7,5 vani R. C. € 484,18
- Mapp. 905 sub 7 Via Ungheresca Sud P T cat. C/6 cl. 5 27 mq R. C. € 47,41

Dai rilievi eseguiti sono emerse delle difformità catastali ed urbanistiche, pertanto prima dell'atto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà incaricare, a propria cura e spese, un tecnico abilitato per presentare una denuncia di variazione al Catasto dei Fabbricati per aggiornare i dati e le planimetrie catastali e renderli conformi allo stato di fatto; si ritiene che il costo delle due pratiche possa aggirarsi attorno a 1.500,00 €, compresi diritti catastali, bolli, contributo previdenziale ed I.V.A.

1.03 CONFINI

GEOM. NELLO CASAGRANDE

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

L'intero compendio immobiliare confina da nord in senso orario con mappali 322, S.P. via Ungheresca sud, 113, 1212, 320, del foglio 5 del catasto terreni, salvo altri e/o più precisi.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Ungheresca Sud, 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 in proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di compravendita Rep. 339.970
DEL 19.12.2018 del Notaio Paolo Valvo in Conegliano, trascritto a Treviso
il 03.01.2019 ai nn. 313/229.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo l'intero compendio immobiliare risultava occupato dai proprietari.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria n. 324/40 del 03.01.2019** favore: [REDACTED]
[REDACTED] con sede in
[REDACTED] per l'intero, per Euro 125.000,00 di cui
Euro 83.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a
rogito Paolo Valvo, Notaio in Conegliano, in data 19/12/2018 Rep.
339971/28607.

2. **Iscrizione n . 23281/3976 del 15.06.2022** favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Uff. AGENZIA DELLE ENTRATE-
RISCOSSIONE in data 13.06.2022 repertorio 3776/11322, per la
somma complessiva di € 101.150,72 Capitale 50.575,36.

1.08 DESCRIZIONE DEI BENE

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

La consistenza degli immobili è la seguente:

- **Accessori piano terra Sub 6:** disimpegno, stireria con scala di accesso al piano primo, magazzino (utilizzato come camera), bagno, taverna che comprende ripostiglio, magazzino e piccolo disimpegno, C.T. e lavanderia, per una superficie commerciale lorda di circa 116 mq per una altezza di 2.48 m, applicando un coefficiente mercantile del 50% ne risulta una superficie ragguagliata di 58 mq.
- **Abitazione al piano primo Sub 6:** con accesso da scala esterna, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere grandi, un bagno e due terrazzi, per una superficie lorda di circa 105 mq di abitazione con altezza 2.70m con un coefficiente mercantile pari al 100%, e circa 40 mq di terrazzi, applicando un coefficiente mercantile per i terrazzi del 25% ne risulta una superficie ragguagliata di 10 mq.
- **Accessori al piano terra Sub 7:** due magazzini utilizzati come taverna, per una superficie lorda di circa 30 mq con altezza di 2.45 m, applicando un coefficiente mercantile del 50% ne risulta una

superficie ragguagliata di 15 mq.

- **Garage al piano terra sub 3:** Garage in vano unico per una superficie lorda di circa 36 mq con altezza 2.90m, applicando un coefficiente mercantile del 50% ne risulta una superficie ragguagliata di 18 mq.
- **Area scoperta Sub 6:** Corte esclusiva di 674 mq, completamente recintata adibita a giardino, area di sosta, camminamenti e verde, applicando un coefficiente mercantile del 3% ne risulta una superficie ragguagliata di 20 mq.
- **Superficie convenzionale:** sommando le varie superfici ragguagliate, risulta una superficie convenzionale di:
Piano terra accessori 58,00 mq + Piano terra magazzini 15,00 mq +
Piano terra garage 18,00 mq + Piano primo abitazione 105,00+10,00
mq, Area scoperta 20 mq= **226,00 mq convenzionali.**

L'abitazione, costruita prima del 01.09.1967 e successivamente ampliata e ristrutturata, è composta sostanzialmente da tre corpi collegati fra loro, l'abitazione a due piani fuori terra con accessori al piano terra e abitazione al piano primo, un garage su corpo staccato e dei magazzini ad un piano fuori terra che collegano l'abitazione al garage.,

La struttura dell'edificio è mista cemento armato e muratura portante, con tamponamenti in muratura e solai in laterocemento, copertura a due falde con manto in coppi di laterizio.

Le finiture sono di un livello accurato, serramenti in legno completi di vetrocamera ed avvolgibili in pvc, porte interne in legno laccate, pavimenti in legno e rivestimenti in ceramica, finitura interna delle pareti in parte a stucco ed in parte con idropittura ed esterna con intonachino colorato.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto televisivo, impianto di adduzione del metano, impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, con caldaia murale funzionante a metano installata nella centrale termica, impianto di raffrescamento a split al piano primo, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto pubblico, con sanitari in ceramica smaltata. Il grado di manutenzione e conservazione dell'intero edificio è buono, grazie anche ad un recente intervento di manutenzione ordinaria.

1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del P.I. vigente l'intero compendio immobiliare ricade in **ZTO C1.2 – Zona Residenziale di Completamento**, regolamentata dall'art. 21 delle N.T.O., comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

- **If** mc/mq 1,00 fuori terra per le ZTO C1.2
- **Cf** non superiore al 30%
- **H** m 7,50 fuori terra, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **N** n. 2 fuori terra, se il numero di piani esistente fosse maggiore di

quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato

- **Dc** m 5,00 È ammessa l'edificazione dai confini a distanza inferiore al valore minimo indicato nelle norme di zona, attraverso specifico accordo sottoscritto dai proprietari dei fondi confinanti con atto regolarmente registrato e trascritto, pur restando inderogabili le distanze tra i fabbricati, specificate nelle norme di zona.

- **De** edifici con pareti finestrate m 10,00

edifici con pareti entrambe non finestrate m 5,00

edifici non fronteggianti m. 3,00

e come da indicazione del R.E.C.

- **Ds** m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00

m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00

m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

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, ma non sono state trovate pratiche edilizie, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia pratica n. 1223 del 15.10.1970 (costruzione legnaia);
- Concessione Edilizia Pratica n. 2075 Prot. n. 93/1273 del 14.04.1993;
- Concessione in variante in corso d'opera Pratica n. 2075 Prot. n. 94/3280 in data 03.10.1994;
- Certificato di abitabilità in data 31.01.1995 n. 2075;

Rispetto a quanto autorizzato, come sopra evidenziato, sono state rilevate

alcune difformità e più precisamente alcune modeste varianti alla distribuzione interna del piano terra, che andranno sanate.

Si reputa che i costi per la sanatoria edilizia comprensivi di sanzioni, spese tecniche, contributo previdenziale ed I.V.A. si aggirino attorno a 4.000,00 € (in ogni caso la quantificazione esatta delle sanzioni sarà effettuata dagli uffici competenti in sede di istruttoria delle istanze di sanatoria).

1.11 ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'importo totale delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere, prima e dopo l'atto di trasferimento, per aggiornamenti catastali, regolarizzazioni paesaggistiche ed edilizie, ammonta complessivamente a 4.000,00 € per la sanatoria urbanistica e 1.500,00 € per la variazione catastale, come risulta dalla seguente espressione:

$$S = 1.500,00 \text{ €} + 1/2 \times 4.000,00 \text{ €} = 3.500,00 \text{ €}$$

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per stimarlo si è svolta una ricerca coinvolgendo soggetti che conoscono il mercato immobiliare del posto, si sono esaminate le offerte di edifici simili presenti nei siti internet specializzati, si sono consultate le quotazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2024 (ultimo disponibile) che, per le abitazioni civili in normale stato conservativo della zona suburbana di Mareno di Piave, variano da 910,00 €/mq a 1.350,00 €/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche della casa, delle compravendite avvenute nella zona, nell'arco di un anno, del buono stato conservativo e del pregio delle finiture, si ritiene di stimarla adottando un valore unitario di 1.150,00 €/mq; detraendo dall'importo risultante il costo complessivo

degli oneri a carico dell'aggiudicatario, il valore di mercato della quota di 1/2 del diritto di proprietà intestata al debitore risulta:

$VM = 1/2 \times 226 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} - 3.500,00 \text{ €} = 126.450,00 \text{ €}$ (euro centoventiseimilaquattrocentocinquanta/00)

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Si ritiene di dover apportare al primo termine della sottrazione sopra indicata, pari a 129.950,00 €, una detrazione in via forfetaria del 10% dovuta alla peculiarità delle vendite giudiziarie, non soggette alle norme concernenti la mancanza di qualità e la garanzia per vizi, come segue:

$VVF = 129.950,00 \text{ €} \times (1 - 0,10) - 3.500,00 \text{ €} = 113.455,00 \text{ €}$ cifra che, arrotondata a:

113.000,00 € (Euro centotredicimila/00)

si assume quale valore di vendita forzata della quota di 1/2 del diritto di proprietà intestata al debitore.

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, 5 maggio 2025

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE



GEOM. NELLO CASAGRANDE

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

ALLEGATI

LOTTO 1

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie, stralcio PRG;