

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da

**PER**

**R.G. ESEC. IMM.RI 55-2023**

**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: geo2020@alice.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 .....	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.....	6
1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI .....	8
1.11 DIVISIBILITA' .....	8
1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	8
1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA .....	9
1.14 CONCLUSIONI .....	10
ALLEGATI .....	10

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



## 0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 06.12.2023 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, siti in Comune di Susegana (TV) e di seguito descritti.

Esperate 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 porzione di un capannone/deposito con corte esclusiva, compreso in un complesso edilizio a più unità ed ubicato in Comune di Susegana, nella frazione Colfosco, in via Passo Barca; verrà pertanto creato un lotto unico.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



**LOTTO UNICO**

**Beni siti in via Passo Barca – SUSEGANA - TV**

**1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Porzione contigua di capannone/deposito di modeste dimensioni con area scoperta (corte esclusiva), compresa in un complesso di unità edilizie di altra proprietà, ubicato in Comune di Susegana con accesso da Passo Barca, strada laterale di SP 34 la Colonna, arteria stradale principale importanza, a poca distanza dal capoluogo comunale, in area golenale del fiume Piave. L'accessibilità al bene, come già detto, avviene da via Passo barca e poi attraverso percorsi di altre proprietà, di cui però non sono state trovate servitù di passaggio, ma che da sempre vengono utilizzati. L'esecutato ha riferito che comunque il bene è raggiungibile da una strada sterrata laterale che attraversa sempre altre proprietà.

**1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto è composto da una porzione di capannone-deposito al piano terra, con corte esclusiva di 1048 mq, catastalmente identificato come segue:

**Comune di Susegana - Catasto Fabbricati**

**Sez. B Fg 9 Mapp.892 Via Passo Barca P T cat. C/3 cl. 1 Sup. Cat. 391mq**

**Sup. Tot. 503 mq R.C. € 605,80**

**1.03 CONFINI**

Il mappale 892 del foglio 21 su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con i mappali 535, 541, 249, 543, 675, 887, 886, 106, 81, 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: nello@nellocasagrande.it



L'accesso agli immobili, come già detto, avviene da via Passo barca per proseguire poi attraverso percorsi di altre proprietà, di cui però non sono state trovate servitù di passaggio ma come riferito dall'esecutato da sempre utilizzati. L'esecutato ha riferito anche che il bene è raggiungibile da una strada sterrata laterale che attraversa sempre altre proprietà.

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 in forza dell'atto di divisione, donazione del Notaio Paolo in Conegliano Repertorio n. 325997 DEL 17.12.2010, registrato a Conegliano il 14.01.2011 al n. 210 serie 1T, trascritto a Treviso in data 14.01.2011 ai nn. 1578/1128.

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

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano utilizzati senza alcun titolo da un ignoto, come deposito di materiale vario, ripeto però, senza alcun titolo.

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

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1. Iscrizione NN 39206/8073 del 22.11.2011 IPOTECA VOLONTARIA**  
a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 17.11.2011 Notaio Licia Brescacin di Pieve di Soligo Rep. 31999, a favore di [REDACTED] con sede in Tarzo C.F: [REDACTED] a carico dell'esecutato terzo datore di ipoteca e "ditta 1" debitore non datore per l'importo di € 150.000,00 di capitale e ipoteca di € 225.000,00 durata 15 anni.

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



2. **Iscrizione NN 3034/481 del 01.02.2021 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 24.02.2020 dal Tribunale di Treviso Rep. 602/2020 a favore di [REDACTED] con sede in Milano C.F: [REDACTED] a carico dell'esecutato per l'importo di € 70.000,00 di capitale e ipoteca di € 90.000,00
3. **Trascrizione NN 5209/3707 del 13.02.2023 Verbale di pignoramento immobili** del 13.01.2023 Rep. 224 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano C.F. [REDACTED] a carico dell'esecutato.

#### 1.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Porzione di capannone-deposito con area scoperta, così composto:

- **Capannone-Deposito piano terra:** vano unico, aperto su tre lati e con un lato a confine per una superficie catastale di 391 mq ed altezza minima di 5.20m e massima di 6.85m, oltre alla corte esclusiva di 1048 mq.

Nell'area scoperta insiste un piccolo manufatto (ripostiglio) in abbandono ed in precarie condizioni statiche, non autorizzato, di cui si prevede la demolizione con un costo di € 2.000,00.

Parte della copertura è occupata da un impianto fotovoltaico, regolarmente autorizzato, ma che l'esecutato riferisce di non essere di sua proprietà, e neanche si riesce a capire se è in funzione, pertanto non verrà compreso nella presente valutazione.

La struttura dell'edificio è mista cemento armato e acciaio, con fondazioni in cemento armato e struttura con pilastri e capriate in acciaio, tamponamento in muratura, copertura in lamiera di acciaio, lungo i tre lati

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



aperti è stato posto un telo di protezione dalle intemperie, inoltre in copertura vi è presente un impianto fotovoltaico non di proprietà dell'esecutato e pertanto non oggetto della presente valutazione, le finiture sono di un livello normale e tipiche dei capannoni industriali, pavimento di tipo industriale e dotazione degli impianti al minimo, solo impianto elettrico, l'immobile è privo di un servizio igienico.

Il grado di manutenzione e conservazione dell'unità è sufficiente.

### **1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del P.I. vigente l'intero compendio immobiliare ricade all'interno del Territorio Agricolo ZTO Egp art. 53 delle NTO:

*Articolo 53 - E/gp - AMBITO A RISCHIO IDROGEOLOGICO DELLA GOLENA DEL  
PIAVE*

- 1. Nell'ambito a rischio idrogeologico della Golena del Piave, come individuata nel PI e sottoposta a tutela paesaggistica - è vietata qualsiasi nuova edificazione; sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001, ai soli fini del mantenimento e dell'eventuale adeguamento tecnologico di costruzioni isolate a scopo produttivo addette alla lavorazione o estrazione e/o trattamento dei materiali lapidei, purché non alterino il regime naturale del deflusso delle acque.*
- 2. L'area Piave è soggetta alle prescrizioni e vincoli posti dal Progetto di Piano di Sicurezza Idraulica del Medio e Basso Corso del fiume Piave adottato dalla Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza Piave e Brenta Bacchiglione (Alto Adriatico) e confermati nel Progetto di Piano di Assetto Idrogeologico adottato dalla stessa Autorità di Bacino su parere favorevole del competente ufficio e autorità. – Nucleo di Edificazione Diffusa N. 24, zona regolamentata dall'art. 41 delle NTO.*



Area interessata dal vincolo PAI del fiume Piave – area fluviale, zona di tutela dei corsi d'acqua, vincolo corsi d'acqua art. 142 lett. C d.lgs. 42/2004.

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

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in base i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 12305 del 22.01.2015 a seguito del Condono Edilizio domanda Mod. 47/85D e 47/85R in data 31.12.1986 prot. n. 12305, con oblazione ed oneri interamente versati;
- DIA manutenzione straordinaria copertura in data 18.03.2010;

Nessuna autorizzazione edilizia del piccolo manufatto (ripostiglio) in abbandono ed in precarie condizioni statiche, di cui si prevede la demolizione con un costo di € 2.000,00.

#### **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, 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

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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





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 UNICO**

Deposito	mq 391 x €.	250,00=	€.	<b>97.750,00=</b>
Corte esclusiva	mq 1048 x €.	15,00=	€.	<b>15.720,00=</b>
<b>TOTALE</b>			€.	<b>113.470,00=</b>
<u>A dedurre costi demolizione a corpo</u>			€.	<b>-2.000,00=</b>
<b>TOTALE</b>			€.	<b>111.470,00=</b>

(euro centoundicimilaquattrocentosettanta/00)

#### **1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



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 UNICO**

€ 113.470,00 – 20%=	€.	<b>90.776,00=</b>
<u>A dedurre costi demolizione a corpo</u>	€.	<u><b>-2.000,00=</b></u>
<b>TOTALE</b>	€.	<b>88.776,00=</b>

Che viene arrotondato convenzionalmente a:

**€ 88.000,00**

(Euro ottantottomila/00)

**1.14 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, 19.03.2025

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

**ALLEGATI**

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;

**GEOM. NELLO CASAGRANDE**

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



- Documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica;
- Titolo di proprietà

