

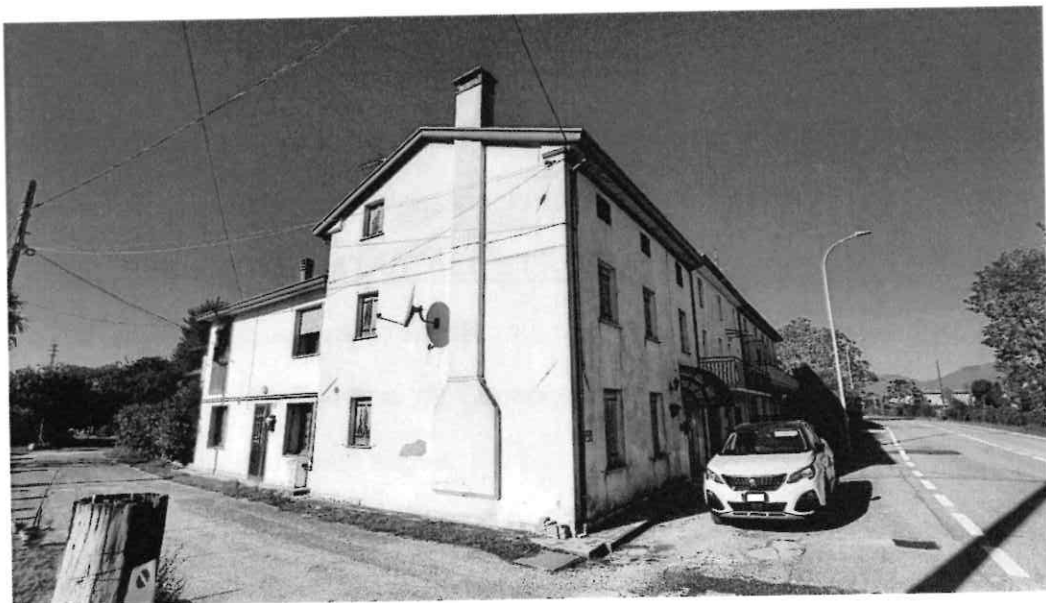
DECRETO n. 27 6/05/25

PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI CONEGLIANO



Casa di Riposo "F. FENZI"

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA
Abitazione in via Cà di Villa



geom. nello casagrande

Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL. 348.3368188 - Email: nello@nellocasagrande.it



1 - PREMESSA

Il sottoscritto geometra Nello CASAGRANDE (C.F. CSG NLL 62L27 C957V), con studio in Conegliano via Barbarani 16, iscritto all'albo professionale dei geometri della Provincia di Treviso al n. 2020, ed all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso al n. 304, ha ricevuto l'incarico da parte dell'Arch. Karim ZAMBON nato a Conegliano il 16.12.1973, in qualità di presidente della Casa di Riposo "F. Fenzi", di stimare i beni immobili specificati al paragrafo 3).

2 - UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

L'immobile è costituito da una abitazione singola con area scoperta ed è ubicata in Comune di Conegliano nella frazione Campolongo in via Ca' di Villa n. 55-56 direttrice che collega il comune di Marenno di Piave con Conegliano, in una zona a prevalentemente agricola.

L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica ed è inoltre presente un secondo accesso da servitù di passaggio sul mappale 1168 proprietà di terzi.

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ

Trattasi di una abitazione disposta su due/tre piani fuori terra, con area scoperta, ubicata in Comune di Conegliano in via Ca di Villa n. 55-56 e catastalmente distinta come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di CONEGLIANO

Sez	Fg	num	sub	ubicazione	cat	cl	cons.	RC €
E	9	195	4	Via Ca di Villa 55 p. T-1-2	A/3	4	9,5vani	848,80

Al catasto terreni l'immobile è identificato al Foglio 37 Mappale 195 Ente urbano

Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL. 348.3368188 - Email: nello@nellocasagrande.it





di 252 mq con inserimento in mappa prot. 2025/TV0070071 del 13.03.2025.

Confini:

Da nord in senso orario con mappale 108, Via Ca' di Villa, 1165, tutti del foglio 37 del catasto terreni, salvo altri o variati.

Proprietà di:

- Casa di Riposo F. FENZI C.F. 00526230263 proprietaria per 1/1

Giusto atto di donazione del Notaio Alberto Sartorio in Conegliano in data 07.03.2011 Repertorio n. 45443.

4 – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare è costituito da una abitazione creatasi dall'unione di due corpi di fabbrica il primo e principale, sul fronte strada via Cà di Villa e il secondo più piccolo perpendicolare alla strada attaccato sul retro del principale. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra più soffitta, il secondo su due piani fuori terra.

La consistenza dell'intero compendio è la seguente:

- **Piano terra abitazione fabb. principale:** ingresso, soggiorno-pranzo, antibagno, bagno, scale di accesso al piano superiore per una superficie lorda di circa 56 mq;
- **Piano primo abitazione fabb. principale:** corridoio, una camera, bagno, ripostiglio, e scale per una superficie lorda di circa 56 mq;
- **Piano secondo soffitta fabb. principale:** due vani soffitta e scala, per una superficie lorda di circa 56 mq;
- **Piano terra abitazione fabb. secondario:** cucina, ripostiglio, sottoscala, scale di accesso al piano superiore, per una superficie lorda di circa 35 mq;
- **Piano primo abitazione fabb. secondario:** scala, camera, bagno e



Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO
TEL. 348.3368188 - Email: nello@nellocasagrande.it





ripostiglio, per una superficie lorda di circa 35 mq;

- **Area scoperta:** adibita a verde e giardino dell'abitazione per 140 mq catastali

Al fine della determinazione della consistenza dell'immobile, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di conservazione e di manutenzione, si applicano i seguenti coefficienti mercantili:

Fabbricato principale	coeff. 1.00
Fabbricato secondario	coeff. 0.80
Fabbricato principale soffitta	coeff. 0.35
Area scoperta	coeff. 0.10

Ne risulta una superficie ragguagliata di:

Fabbricato principale	$(56+56) \times 1.00=$	112.00 mq
Fabbricato secondario	$(35+35) \times 0.80=$	56.00 mq
Fabbricato principale soffitta	$56 \times 0.35=$	19.60 mq
Area scoperta	$140 \times 0.10=$	14.00 mq

TOTALE **201.60 mq**

5 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il fabbricato edificato per stralci presenta una struttura mista, con muratura portante, solai e copertura in legno per il corpo principale, in solai in laterizio per il corpo secondario, manto di copertura in coppi di laterizio. Pavimenti e rivestimenti nel fabbricato principale, in piastrelle di ceramica al piano terra e nei bagni, in parquet nelle altre stanze; in piastrelle di ceramica nel fabbricato secondario. I serramenti sono parte in legno con scuri e parte in alluminio anodizzato. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è separato, uno per il fabbricato principale e uno per il fabbricato secondario, con caldaie a



gas metano e corpi riscaldanti in acciaio; impianto elettrico di tipo tradizionale leggermente datato, per entrambi gli impianti non è stato verificato il regolare funzionamento

Complessivamente l'immobile presenta un grado di manutenzione e conservazione sufficiente per il corpo principale e mediocre per il corpo secondario.

6 – DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

L'intero compendio immobiliare ricade nel vigente Piano degli Interventi nell'ATO 1 e tessuto T3, tessuto consolidato di recente formazione, regolamentato dall'art. 29.1 delle NTO, Trattasi di parti di territorio totalmente o parzialmente edificato aventi le caratteristiche del T2, a prevalente destinazione residenziale dotate delle principali opere di urbanizzazione primarie e caratterizzate dalla quasi totale edificazione con edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia, all'interno della quale vengono individuate parti di territorio ineditato, caratterizzato da un sistema urbanistico con carattere periferico spesso privo di servizi collettivi e senza un sistema integrato di spazi pubblici.

7 – CONFORMITA' EDILIZIA E CATSTALE DEL FABBRICATO

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Conegliano e dai documenti forniti dalla proprietà, l'immobile risulta edificato prima del 01.07.1969, successivamente sono stati rilasciati i seguenti procedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia per ampliamento ad uso risanamento igienico Prot. n. 5467/IV Pratica n. 40 rilasciata in data 06.04.1972
- Certificato di Abitabilità n. 074 del 09.08.1993
- Concessione edilizia in variante Prot. 29425/IX del 16.09.1993

Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO
TEL. 348.3368188 - Email: nello@nellocasagrande.it



- 
- Certificato di Abitabilità n. 074 del 09.08.1993
 - Cila in sanatoria SUPRO/0367438 del 04/11/20244

L'immobile risulta completamente ultimato e conforme ai progetti autorizzati e alle planimetrie catastali depositate.

6 - CRITERI DI VALUTAZIONE

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 all'incarico, il perito provvederà 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, sono state inoltre visionate le banche dati dei valori immobiliari.

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 agrario ed 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 crisi persistente che attraversa il mercato



immobiliare.

9 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

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 e del P.R.G. Comunale, ha attribuito il seguente valore:

- Abitazione mq 201,60 x € 580,00= € 116.928,00

Che convenzionalmente arrotondiamo ad:

€ 117.000,00

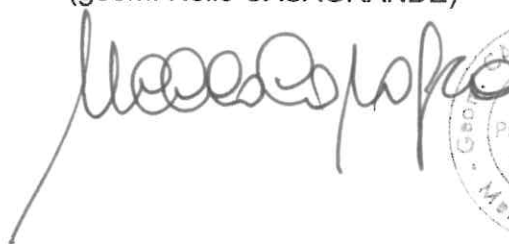
(Euro centodiciassettemila//00)

Il valore di stima è riferito alla data odierna, ad immobili completamente liberi da persone, cose, ipoteche e vincoli di qualsiasi tipo.

Conegliano 17 giugno 2025

IL PERITO

(geom. Nello CASAGRANDE)



ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Stralcio documentazione urbanistica



Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO
TEL. 348.3368188 - Email: nello@nellocasagrande.it

R.G.N. 1747/2025



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CONEGLIANO

ASSEVERAZIONE di PERIZIA

Art. 5 R.D. 09/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

L'anno 2025 il giorno 17 del mese di giugno nella sede dell'Ufficio Giudiziario su intestato, avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario è personalmente comparso il geom. Nello CASAGRANDE nato a Conegliano (TV) residente a Conegliano in via Berto Barbarani n. 16 Codice Fiscale CSGNLL62L27C957V Identificato tramite valido documento di riconoscimento C.I. n. CA822010Q, rilasciato da Comune di Conegliano, in data 05.04.2023, il quale chiede di giurare la sopra estesa dichiarazione ai sensi delle seguenti norme Art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000. Il Funzionario, previe le ammonizioni di legge sull'importanza del giuramento e sulle conseguenze penali per il reato di falso, invita il perito al giuramento di rito che egli presta ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO



FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dot.ssa Romina Maccari

CA822010Q

COGNOME / SURNAME
CASAGRANDE

NOME / NAME
NELLQ

LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
CONEGLIANO (TV) 27.07.1962

SESSO	STATURA
SPX	HEIGHT
M	175

EMISSIONE / ISSUING
05.04.2023

FIRMA DEL TITOLARE
HOLDERS'S SIGNATURE

CITTAOINANZA
NATIONALITY
ITA

SCADENZA / EXPIRY
27.07.2032

862762

COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE D'INCHINE FA LE VECI/
FATHER AND MOTHER'S TUTOR'S NAME

CODICE FISCALE
FISCAL CODE
CSGNLL62L27C957V

ESTREMI ATTO DI NASCITA
513 p1 sA-1962 026021

INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
VIA BERTO BARBARANI, N. 16 CONEGLIANO (TV)



C<ITACA822010Q7<<<<<<<<<<<<
6207270M3207279ITA<<<<<<<<<<6
CASAGRANDE<<NELLO<<<<<<<<<<<

ALLEGATI





FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



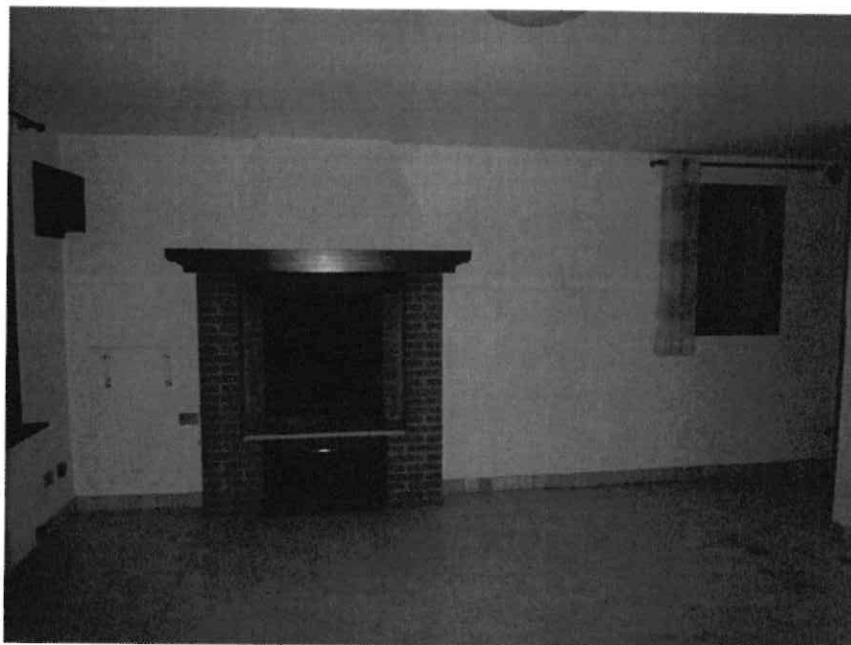


FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06





FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09





FOTO 10

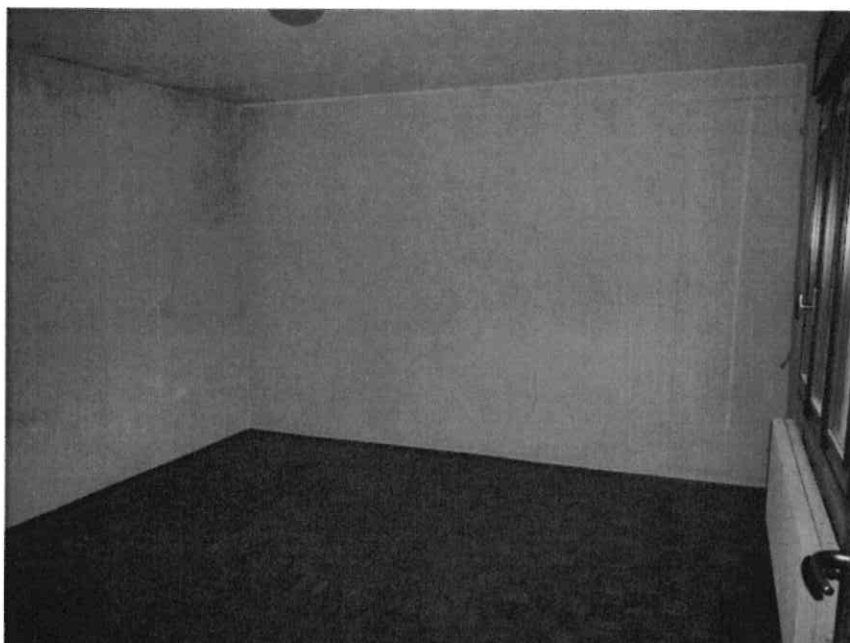


FOTO 11

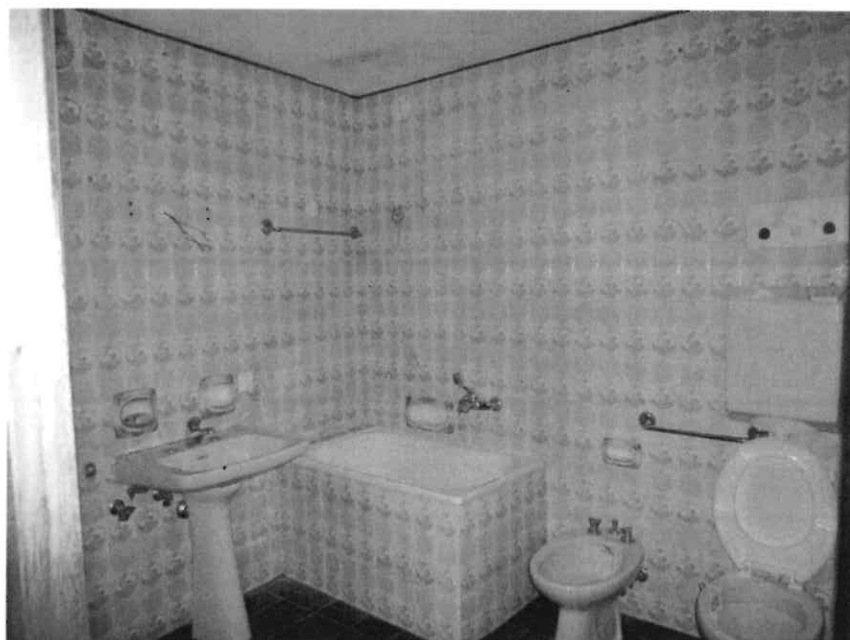
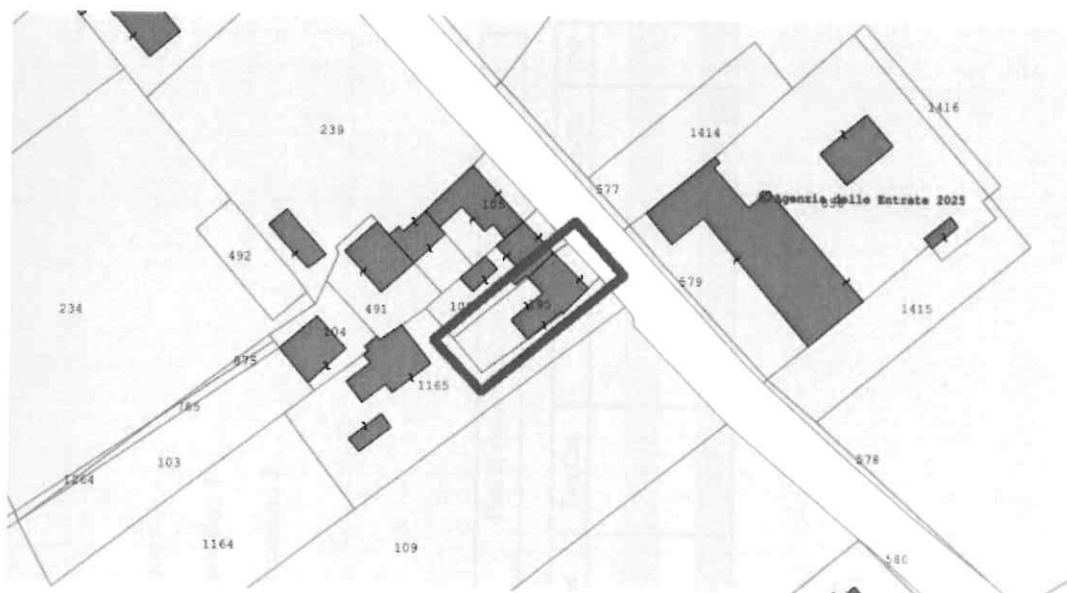
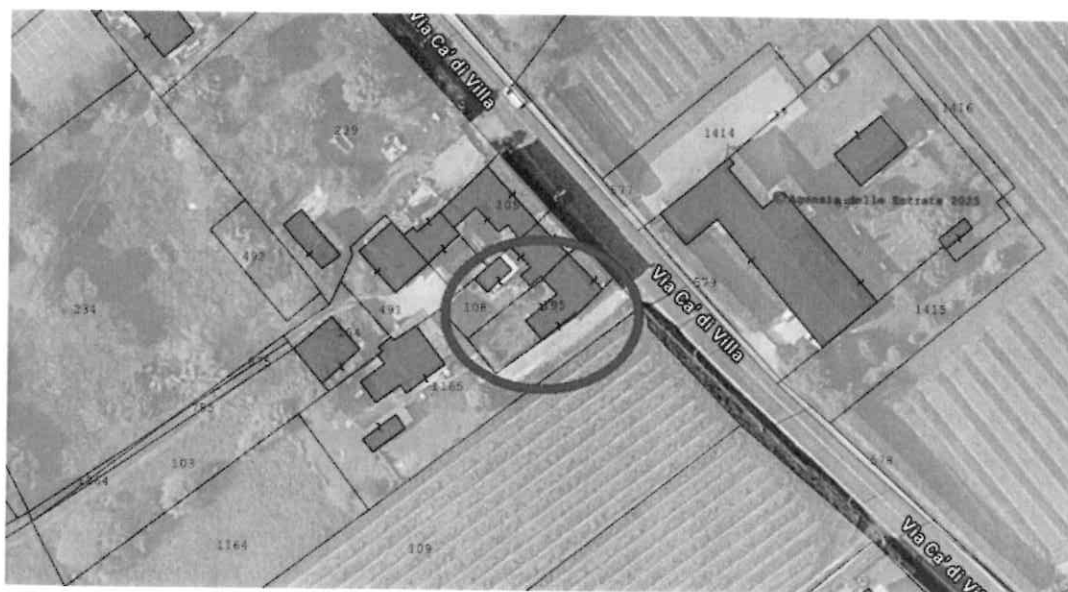


FOTO 12

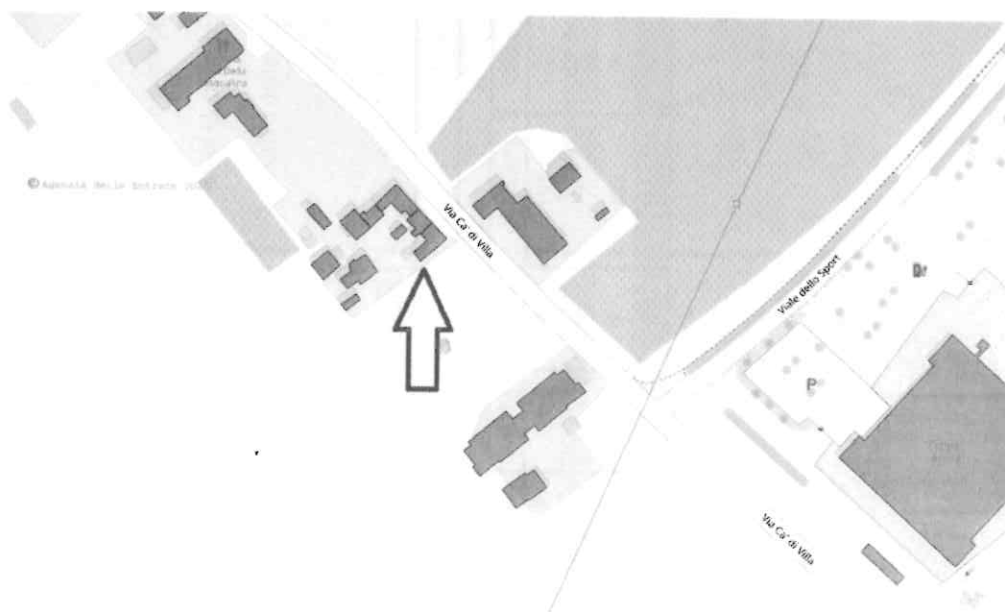




MAPPA CATASTALE



INQUADRAMENTO



STRADARIO

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati
Pratica numero: TV0077638
Codice di Riscontro: 000AE8736
Operatore: BFFRRT

Comune di CONEGLIANO (Codice: D5AZ)

Unita' a destinazione ordinaria n.: 1
Unita' a dest.speciale e particolare n.: -
Beni Comuni non Censibili n. -

Ditta n.: 1 di 1
Unita' in variazione n.: -
Unita' in costituzione n.: 1
Unita' in soppressione n.: 3

Motivo della variazione: FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale													
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S	E	9	195	1	VIA CA' DI VILLA, 55, p. T.1-2							
2	S	E	9	195	2								
3	S	E	9	195	3								
4	C	E	9	195	4		U	A/3	4	9,5	209	848,80	



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

CONEGLIANO	Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale	del:
	E		9		195		n. 70071	13/03/2025
ABITAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE		
ca' di villa		T				AREA URBANA DI MQ.160 SOPPRESSO E SOSTITUITO PER FUSIONE DAL SUB 4		
ca' di villa		T-1-2				ABITAZIONE SOPPRESSO E SOSTITUITO PER FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DAL SUB 4		
ca' di villa		T				AUTORIMESSA SOPPRESSO E SOSTITUITO PER FUSIONE DAL SUB 4		
ca' di villa	55	T-1-2				ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.140 DERIVA PER FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DAI SUB 1-2-3		

data _____

ICO **Geom. CASAGRANDE NELLO**
E I GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TREVISO n. 2020
scale: **CSGNLL62L27C957V**

_____ firma e timbro



LABORATO PLANIMETRICO

to da:
nde Nello
o all'albo:
i
reviso

N. 2020

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

di Conegliano

E Foglio: 9

Particella: 195

Protocollo n.

del

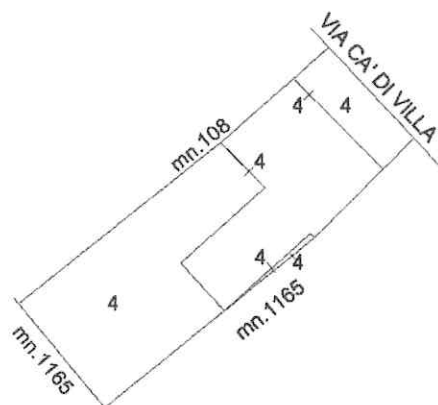
Tipo Mappale n. 70071

del 13/03/2025

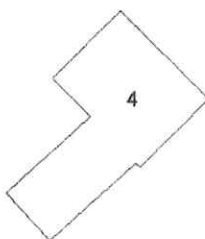
zione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

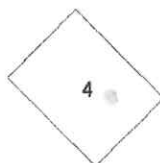
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

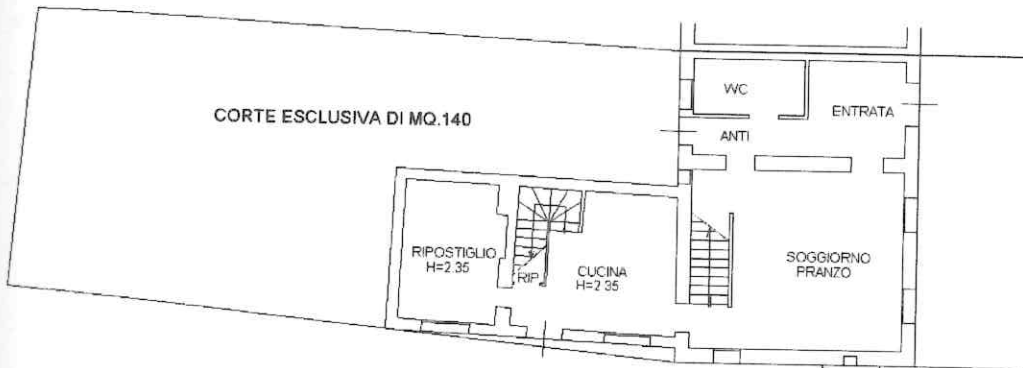


genzia delle Entrate
TASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Conegliano	
Via Ca' Di Villa	civ. 55
Identificativi Catastali: Sezione: E Foglio: 9 Particella: 195 Subalterno: 4	Compilata da: Casagrande Nello Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso
	N. 2020

ria
 . 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H=2.40ML.



PIANO PRIMO H=2.45



PIANO SECONDO

