

G.E. dott.ssa Paola TORRESAN

R.G. Esec. Imm. 210 / 2019

Udienza:

26 Gennaio 2022

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri Treviso n° 14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



INDICE

1. Incarico	Pag.	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	4
3. Formazione dei lotti	Pag.	4
4. Ubicazione e accessibilità	Pag.	5
5. Descrizione catastale degli immobili	Pag.	5
6. Suddivisione in Lotti	Pag.	6
7. Confini	Pag.	8
8. Servitù	Pag.	8
9. Atti di provenienza	Pag.	9
10. Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	9



Descrizioni degli immobili suddivisa per lotti	Pag.	10
11. Certificazione energetica	Pag.	18
12. Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	18
13. Potenzialità edificatoria residua	Pag.	18
14. Verifica della conformità urbanistica	Pag.	19
15. Abusi edilizi	Pag.	19
16. Difformità rilevate	Pag.	19
17. Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	19
18. Disponibilità dell'immobile	Pag.	19
19. Occupazione degli immobili	Pag.	19
20. Aggiornamenti e verifiche	Pag.	20
21. Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	20
22. Metodi di stima	Pag.	21
22.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	21
22.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	21
22.3 Valore di mercato	Pag.	22
22.4 Prezzo base d'asta	Pag.	23
23. Valutazione degli immobili	Pag.	24
23.1 Lotto 1 valore di mercato	Pag.	25
23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	26
23.1 Lotto 2 valore di mercato	Pag.	26
23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	27
23.1 Lotto 3 valore di mercato	Pag.	27
23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	28
24. Elenco Riassuntivo dei lotti e valori	Pag.	29



25. Altre parti intervenute Pag. 30

26. Indice allegati Pag. 30

1. INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via Cavalleggeri Treviso nr. 14, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 18/08/2020 cronol. 210/2019 del G.E. dott. Marco SARAN con conferma d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 18/08/2020.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (**all. doc. 1**) è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

La prima scadenza per il deposito dell'elaborato peritale era fissata per il 08.08.2021 ovvero 30 gg. prima dell'udienza del 08.09.2021.

Successivamente a seguito di richiesta di proroga inviata dal perito stimatore, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Torresan ha concesso la proroga e fissato la nuova udienza per il 26.01.2022.

Tra le date del 03/12/2021 e il 05/12/2021 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

2. SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente e successivamente a più sopralluoghi per accertamenti presso il Comune di Treviso di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- Verificata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la proprietà in capo agli



esecutati, accertandone la corrispondenza come più avanti descritta,

- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 03.03.2021 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario, con pieno svolgimento delle normali operazioni peritali.

Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso, nonché una ricca documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,
- presso il Comune di Treviso sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

3.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, pur facendo parte di un'unica società immobiliare, risultano oggettivamente divisibili in compendi più piccoli e di più facile vendibilità, di fatto trattasi di due unità abitative e di alcuni terreni edificabili con volumetrie già definite nel piano di lottizzazione approvato, si predispose la presente relazione per la vendita in **NR. 3 LOTTI DISTINTI** al fine di favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via Cavalleggeri Treviso n° 14
 31100 TREVISO
 Tel. 0422 55270
 Fax. 0422 1621390
 Albo professionale di TV n° 1995
 e-mail: l.perer@pec.it
 sito: www.studioperer.it

M.n. 2175 Seminativo 3° mq. 21.170 Rd€.147,60 Ra€.76,53

N.C.E.U. Sez. C - Fg. 5

M.n. 2172 sub 1 V.lo S.Bartolomeo T12 Cat. A/2 – Cl.3 – vani 9 RC€. 836,66

M.n. 2172 sub 11 V.lo S.Bartolomeo 1 Cat. A/2 – Cl.3 – vani 5.5 RC€. 511,29

M.n. 2172 sub 16 V.lo S.Bartolomeo T Cat. C/6 – Cl.5 – mq.18 RC€. 74,37

M.n. 2172 sub 27 V.lo S.Bartolomeo T Cat. C/6 – Cl.5 – mq.17 RC€. 70,24

Si può affermare quindi che Il pignoramento così come riportato, colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni degli edifici, i sopraelencati mappali infine risultano allineati con quelli catastalmente censiti all’Agenzia delle Entrate di Treviso.

Come si può ricavare dalle visure catastali, l’attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell’atto di pignoramento immobiliare.

6. SUDDIVISIONE IN LOTTI

***** **Lotto nr. 1** *****

C.T. Sez. - - Fg. 15

M.n. 2172 Ente Urbano mq. 1.841 Rd€. -----Ra€. ----- in quota

N.C.E.U. Sez. C - Fg. 5

M.n. 2172 sub 1 V.lo S.Bartolomeo T-1-2 Cat. A/2 – Cl.3 – vani 9 RC€. 836,66

M.n. 2172 sub 16 V.lo S.Bartolomeo T Cat. C/6 – Cl.5 – mq.18 RC€. 74,37

***** **Lotto nr. 2** *****

C.T. Sez. - - Fg. 15

M.n. 2172 Ente Urbano mq. 1.841 Rd€. -----Ra€. ----- in quota



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via Cavalleggeri Treviso n° 14
 31100 TREVISO
 Tel. 0422 55270
 Fax. 0422 1621390
 Albo professionale di TV n° 1995
 e-mail: l.perer@pec.it
 sito: www.studioperer.it

□ N.C.E.U. Sez. C - Fg. 5

M.n. 2172 sub 11 V.lo S.Bartolomeo p.1 Cat. A/2 – Cl.3 – vani 5,5 RC€. 511,29

M.n. 2172 sub 27 V.lo S.Bartolomeo T Cat. C/6 – Cl.5 – mq.17 RC€. 70,24

***** **Lotto nr. 3** *****

□ C.T. Sez. - - Fg. 15

M.n. 2093 Seminativo 3° mq. 1.943 Rd€. 13,55 Ra€. 7,02

□ C.T. Sez. - - Fg. 15

M.n. 2099 Seminativo 3° mq. 1.504 Rd€. 10,49 Ra€. 5,44

□ C.T. Sez. - - Fg. 15

M.n. 2096 Seminativo 3° mq. 2.276 Rd€. 15,87 Ra€. 8,23

M.n. 2097 Seminativo 3° mq. 2.463 Rd€. 17,17 Ra€. 8,90

inoltre

M.n. 2095 Seminativo 3° mq. 76 Rd€. 0,53 Ra€. 0,27

per la quota di 540/1000 in quanto accesso in comune con il mappale nr. 2172

(terreno già oggetto di edificazione) che detiene la quota mancante di 460/1000.

La ripartizione rispecchia quanto riportato nel regolamento di condominio allegato

agli atti di vendita delle varie unità.

□ C.T. Sez. - - Fg. 15

M.n. 2175 Seminativo 3° mq. 21.170 Rd€.147,60 Ra€. 76,53

Il lotto 3, così descritto fa parte di un piano di lottizzazione denominato "S.

Bartolomeo 5" dove il **m.n. 2175 (anch'esso oggetto di pignoramento)** è ad essi

collegato e vincolato in quanto "opera di urbanizzazione da completare"

(parco/laghetto e zona verde) secondo la convenzione sottoscritta con il Comune

di Treviso, in sede di rilascio del permesso di costruire, e che prevede, a



realizzazione ultimata delle opere, la cessione gratuita allo stesso.

Quanto convenzionato è perciò di vincolo al rilascio dell'abitabilità di quanto si andrà ad edificare nell'ultimo lotto richiamato. Solo alla conclusione delle opere quindi e dopo l'avvenuta cessione delle stesse al Comune di Treviso, verranno rilasciati i titoli abitativi riferiti alle varie nuove costruzioni.

7. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il compendio immobiliare analizzato nel suo insieme (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con il m.n. 1843 ad Est con m.n. 1788 – 54 – 73 – 2112 – 2016 a Sud con m.n. 2155 – 2134 (marciapiede comunali) - 2115 - 2159 a Sud con Strada Comunale (Vicolo S. Bartolomeo), ad Ovest con m.n. 1934 – 1933 – 1681 – 1689 – 1686 salvo altri e più precisi. Tutti i mappali sono raggiungibili da via pubblica o ad uso pubblico.

8. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, trattandosi anche di porzione di fabbricato plurifamiliare contiguo con altre porzioni di edificio, si sono rilevate le normali servitù tecnologiche inerenti ai servizi comuni dell'edificio principale. Inoltre si sono individuate in loco delle servitù relative a servizi tecnologici quali elettrodotto (come da atto registrato a Treviso il 14/12/2015 al n. 17779 serie 1T), fognario, ecc. propri delle lottizzazioni.

9. ATTI DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all' esecutato con:



1) Atto di Compravendita del 27/06/2008 n° 64410 di repertorio e n° 27783 di raccolta del Notaio Dr. Francesco Candido BARAVELLI di Treviso, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/07/2008 al n. 13240 – Allegato alla presente perizia.

2) Verbale di Assemblea del 13/03/2017 n° 76816 di repertorio e n° 37671 di raccolta del Notaio Dr. Francesco Candido BARAVELLI di Treviso, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/03/2017 al n. 4119 – Allegato alla presente perizia

10. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile già allegata al fascicolo. Verificato con la visura allegata alla presente perizia si sottolinea la presenza di una trascrizione a favore e contro del 11.11.2020 Reg. Particolare 25424 – Reg.Gen. 37172 Tribunale di Venezia rep. 67/2020 del 22.10.2020 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO che riguardai m.n. 2093 – 2095 – 2096 – 2097 – 2099 – 2175 – 2172 sub 1,11,16,27.

LOTTO nr. 1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI *(all. doc. 8)*



Trattasi di una villetta di testa, attualmente destinata ad abitazione, posta sul lato ovest del condominio in cui è inserita.

Si sviluppa su tre piani fuori terra per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 210 a cui vanno aggiunti altri mq. 122 di area scoperta privata.

Il presente lotto è autonomamente raggiungibile dalla via pubblica (vicolo San Bartolomeo) con la quale confina attraverso il cancelletto pedonale che immette nel giardino privato, oppure attraverso la corsia di manovra direttamente confinante con il garage.

Il lotto è così composto:

➤ [Porzione di edificio a schiera per commerciali mq. 210](#)

DIMENSIONI

Fabbricato residenziale suddiviso su tre piani fuori terra per una superficie commerciale complessiva di mq. 210,00 così suddivisi:

Piano terra = Garage per lordi mq. 20,00

Piano terra = Soggiorno, Cucina, disimpegno e w.c. per complessivi lordi mq. 66,00

Piano primo = Tre camere, due bagni, un disimpegno e 2 terrazze per complessivi lordi mq. 75,00 di cui mq. 9,00 destinati a terrazza.

Piano secondo = Camera, bagno e due terrazze per complessivi lordi mq. 49,00 oltre a mq. 23,00 destinati a terrazze.

DIFFORMITÀ: [\(all. doc. 9\)](#)

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente a quanto autorizzato, ad esclusione di una piccola irrilevante differenza, (posizionamento di una porta nella terrazza al piano secondo a mascheramento del vano impianti non riportata nei grafici) con il Permesso di costruire nr. 432/09/AE del 17.02.11 – nr. 457/11/AE del 30.06.11 – alle SCIA nr. 19854 del 24.02.11 e nr. 119443 del 07.11.14, nonché



all'agibilità nr.261/15 del 01.12.15 rilasciata per silenzio assenso.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in pilastri di cemento armato e porzione di muratura portante.

La copertura a tetto con manto di coppi e sottostante solaio in latero cemento con tavelloni e muretti nella parte soffittata.

La muratura perimetrale in laterizio alveolare spessore cm. 30 oltre al cappotto in polistirene spessore cm. 10 secondo quanto riporta la certificazione energetica in atti..

Il pavimento tutto in legno con la sola esclusione del garage in piastrelle di ceramica di buona qualità. Anche i locali bagno presentano la pavimentazione in legno mentre per i rivestimenti delle pareti si è scelta la piastrella di buona qualità.

I serramenti esterni telaio in PVC con vetrocamera con presenza di ombreggianti. Le porte interne principalmente in legno laccato bianco ed in alcuni casi mancanti o non montate. Sono presenti due porte blindate, una comunicante con l'esterno (ingresso) e una comunicante con il locale garage.

Impianti sono presenti un impianto di riscaldamento con pompa di calore aria acqua, solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria ed integrazione al riscaldamento. Climatizzazione invernale ed estiva mediante impianto a pavimento e ventil-convettori a parete integrati nei bagni da scaldasalviette.

Recinzioni esterne zoccolo in c.a. e sovrastante ringhiera in tubolare in ferro verniciata.

Stato di conservazione mai stata abitata e quindi ottimo, si consideri comunque che sono ancora da completare alcune lavorazioni impiantistiche e di finitura.

Di questo si terrà debitamente conto nella valutazione finale dell'immobile.



LOTTO nr. 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento posizionato in zona centrale (scala B) facente parte del condominio "RESIDENCE RAFFAELLO" costituito nel suo insieme da 15 unità abitative e 15 box auto che si sviluppa su 3-4 piani fuori terra.

L'appartamento in questione è posizionato al piano primo ed ha una superficie commerciale complessiva di circa mq. 102. Si precisa che tra la zona notte e la zona giorno esiste un dislivello di due gradini.

Il presente lotto è autonomamente raggiungibile dalla via pubblica (vicolo San Bartolomeo) con la quale confina attraverso il vano scala condominiale, oppure attraverso la corsia di manovra direttamente dal garage passando per il corridoio condominiale.

Il lotto è così composto:

- [Porzione di edificio cond. appartamento per commerciali mq. 102](#)

DIMENSIONI

Fabbricato residenziale suddiviso su due piani per una superficie commerciale complessiva di mq. 102,00 così suddivisi:

Piano terra = Garage per lordi mq. 20,00

Piano Primo = Soggiorno, Cucina, disimpegno, due camere un bagno, w.c. e due terrazze per complessivi lordi mq. 86,00 oltre a mq. 18,00 destinati a terrazze.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente con quanto depositato nel Permesso di costruire nr. 432/09/AE del 17.02.11 – nr. 457/11/AE del 30.06.11 – alle SCIA nr. 19854 del 24.02.11 e nr. 119443 del 07.11.14, nonché all'agibilità



nr.261/15 del 01.12.15 rilasciata per silenzio assenso.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in pilastri di cemento armato e porzione di muratura portante.

La copertura a tetto con manto di coppi e sottostante solaio in latero cemento con tavelloni e muretti nella parte soffittata.

La muratura perimetrale in laterizio alveolare spessore cm. 30 oltre al cappotto in polistirene spessore cm. 10 secondo quanto riporta la certificazione energetica in atti..

Il pavimento tutto in legno con la sola esclusione del garage in piastrelle di ceramica di buona qualità. Anche i locali bagno presentano la pavimentazione in legno mentre per i rivestimenti delle pareti si è scelta la piastrella di buona qualità.

I serramenti esterni telaio in PVC con vetrocamera con presenza di ombreggianti. Le porte interne principalmente in legno laccato bianco ed in alcuni casi mancanti o non montate. E' presente una porta blindata di accesso al vano scala.

Impianti sono presenti un impianto di riscaldamento con caldaia a gas, solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria ed integrazione al riscaldamento. Climatizzazione invernale ed estiva mediante impianto a pavimento con integrazione nei bagni con arredobagno.

Recinzioni esterne zoccolo in c.a. e sovrastante ringhiera in tubolare in ferro verniciata.

Stato di conservazione mai stato abitato e quindi ottimo, si consideri comunque che sono ancora da completare alcune lavorazioni impiantistiche e di finitura.

Di questo si terrà debitamente conto nella valutazione finale dell'immobile.



LOTTO nr. 3

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di tre appezzamenti di terreno che per comodità di individuazione, per diverse caratteristiche, diversa estensione e diversa volumetria, nomineremo “**LOTTO 3/1**” – “**LOTTO 3/2**” – “**LOTTO 3/3 porzione**”.

“LOTTO 3/1”

Corrisponde al M.n. 2099

Un appezzamento di terreno di forma più o meno trapezoidale della superficie nominale complessiva di mq. 1.504.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (vicolo San Bartolomeo) attraverso l'accesso carraio fronte area a parcheggio nella parte sud del mappale.

Il lotto è così composto:

➤ Terreno con superficie fondiaria per nominali mq. 1.504

Il terreno pianeggiante che compone il lotto è un terreno edificabile dalla volumetria potenziale realizzabile pari a **mc. 5.000**.

Per maggiori e più precisi dettagli circa le destinazioni e l'edificazione si consultino le norme specifiche contenute nella tavola C 2° Variante (norme tecniche di attuazione)..

Recinzioni esterne il lotto attualmente risulta sprovvisto di recinzione e presenta una zoccolatura in c.a. dell'altezza di circa cm. 30 che lo separa dalle aree pubbliche. (marciapiede, parcheggio, ecc.).

Stato di conservazione il lotto è privo di fabbricati e praticamente risulta incolto ed abbandonato. (riceve una manutenzione ordinaria all'occorrenza).

“LOTTO 3/2”



Corrisponde ai M.n. 2096 e M.n. 2097 nonché M.n. 2095 (quota rimanente)

Costituito da due appezzamenti di terreno di forma più o meno trapezoidale separati da un percorso ciclo-pedonale già di proprietà del Comune di Treviso e asservito a viabilità per il raggiungimento del parco verde attrezzato.

La superficie nominale complessiva di mq. 4.739 è determinata dalla somma del m.n. 2096 pari a mq. 2.276 e del m.n. 2097 pari a mq. 2.463.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile, per la zona riferita al m.n. 2096, dalla via pubblica (vicolo San Bartolomeo) attraverso il m.n. 2095 in proprietà per 540/1000 stante i rimanenti 460/1000 ai capo al m.n. 2172 già edificato (vds regolamento di condominio allegato), mentre, per la zona riferita al m.n. 2097, direttamente dalla stessa via pubblica.

Il lotto è così composto:

➤ **Terreno con superficie fondiaria per nominali mq. 4.739**

Il terreno pianeggiante che compone il lotto è un terreno edificabile dalla volumetria potenziale realizzabile pari a **mc. 14.986**, è possibile l'edificazione contemporanea dei due lotti e il loro collegamento attraverso un edificio a ponte che sovrasterà il percorso ciclo-pedonale pubblico con una superficie massima di mq. 130.

Per maggiori e più precisi dettagli circa le destinazioni e l'edificazione si consultino le norme specifiche contenute nella tavola C 2° Variante (norme tecniche di attuazione)..

Recinzioni esterne il lotto attualmente risulta sprovvisto di recinzione e presenta una zoccolatura in c.a. dell'altezza di circa cm. 30 che lo separa dalle aree pubbliche. (marciapiede, zona ciclo-pedonale, ecc.).

Stato di conservazione il lotto è privo di fabbricati e praticamente risulta incolto ed abbandonato. (riceve una manutenzione ordinaria all'occorrenza)



“LOTTO 3/3” porzione

Corrisponde al M.n. 2093

Di forma più o meno trapezoidale della superficie nominale complessiva di mq. 1.943 originariamente unito a maggior consistenza ovvero ai m.n. 2172 di mq. 1.841 e m.n. 2095 di mq. 76.

Originariamente infatti nel piano di lottizzazione il tutto era ricompreso in un unico lotto di complessivi mq. 3.860.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (vicolo San Bartolomeo) attraverso il parcheggio pubblico già in proprietà al Comune di Treviso.

Il lotto è così composto:

➤ Terreno con superficie fondiaria per nominali mq. 1.943

Il terreno pianeggiante che compone il lotto è un terreno edificabile dalla volumetria potenziale realizzabile pari a **mc. 6.985,64** derivante dalla differenza tra i mc. totali iniziali pari a mc. 13.434 a cui vanno sottratti i mc edificati sul m.n. 2172 ovvero mc. 6.448,36. La destinazione dell'area è residenziale e la sua edificazione è normata dalle norme specifiche contenute nella tavola C 2° Variante (norme tecniche di attuazione)..

Recinzioni esterne il lotto attualmente risulta sprovvisto di recinzione e presenta una chiusura tipica di cantiere con parte in rete elettrosaldata e parte in rete plastificata.

Stato di conservazione il lotto è privo di fabbricati e praticamente risulta incolto ed abbandonato. (riceve una manutenzione ordinaria all'occorrenza)

ULTERIORI CHIARIMENTI E PRECISAZIONI



TABELLA RIASSUNTIVA Mappali Superfici e Volumi

LOTTO 3/1

m.n. 2099	superficie	mq. 1.504	volume edificabile	mc. 5.000
-----------	------------	-----------	--------------------	------------------

LOTTO 3/2

m.n. 2097	superficie	mq. 2.463	volume edificabile	
m.n. 2096	superficie	mq. 2.276	volume edificabile	
m.n. 2095	superficie	mq. 76	volume edificabile	mc. 14.986

LOTTO 3/3

m.n. 2093	superficie	mq. 1.943	volume edificabile	mc. 6.985
-----------	------------	-----------	--------------------	------------------

Totale		mq. 8.262		mc. 26.971
--------	--	-----------	--	-------------------

m.n. 2175	superficie	mq. 21.170	volume edificabile	/////
-----------	------------	------------	--------------------	-------

Come già evidenziato nei passi precedenti, si ritiene di dover precisare nuovamente che il **m.n. 2175 del foglio 15 della superficie nominale di mq. 21.170** è ricompreso nel pignoramento, ma altro non è che un'area da adibire a parco pubblico, da cedere al Comune di Treviso come standards di lottizzazione alla stregua delle altre cessioni già regolarizzate e che hanno trasferito al patrimonio del Comune di Treviso il m.n. 2176, le strade, i marciapiedi, i parcheggi, le piste ciclabili, ecc., relative al progetto della lottizzazione.

In altre parole, l'assegnazione dei terreni edificabili consente di presentare i progetti di edificazione e di realizzare gli edifici secondo le volumetrie di progetto, ma non consente il rilascio delle agibilità degli edifici che diversamente potranno essere rilasciate soltanto ad opere di urbanizzazione completate, collaudate e cedute gratuitamente al Comune. Questa è la reale e unica motivazione che lega in maniera indissolubile i tre appezzamenti di terreno "LOTTO 3/1" – "LOTTO 3/2" –



“LOTTO 3/3 porzione” che diversamente si potrebbero rendere autonomi ed indipendenti, con evidente maggior interesse e facilità di vendita.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Per quanto riguarda la classificazione energetica degli edifici in precedenza descritti, villetta di testa e appartamento al piano primo, secondo quanto espresso negli Attestati di prestazione energetica depositati con la richiesta di agibilità, figura che la villetta ricade in CLASSE A+, mentre l'appartamento in CLASSE A.

Questo consente di affermare che le unità immobiliari avranno costi di gestione energetica certamente bassi e quindi la valutazione economica dovrà tener conto di queste caratteristiche e qualità

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI TREVISO

Zona Residenziale attraverso l'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato “San Bartolomeo 5”.

L'edificazione è regolamentata dalle norme tecniche di attuazione riportate nella TAVOLA C 2° variante che si allega alla presente perizia.

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Come già ampiamente descritto nelle pagine precedenti, si può parlare di potenzialità edificatoria solo per il LOTTO 3/1 – LOTTO 3/2 – LOTTO 3/3 porzione, rispettivamente di mc. 5.000 – mc. 14.986 – mc. 6.985 per complessivi mc. 26.971.



14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che gli immobili inseriti nel lotto 1 e nel lotto 2 sono realizzati in conformità ai permessi di costruire e alle scia presentate in Comune di Treviso. Inoltre entrambi i lotti sono stati dichiarati abitabili in data 01.12.2015 come da domanda 261/2015. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione ci si rifà alla pratica di lottizzazione SPEC 1799/08/AE – 1° variante del 2011 Giunta Comunale 407 – 2° variante del 2014 Giunta Comunale 214 – Scia spec 1049/15/AE del 27.06.2015.

15. ABUSI EDILIZI

Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.

16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.

17. DETER.ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.

18. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di cui al LOTTO 1 – LOTTO 2 - LOTTO 3/1 – LOTTO 3/2 – LOTTO 3/3



porzione, oggetto della presente perizia sono da considerarsi liberi.

19. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate.

20. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- Non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- Vi sono** motivi di apprezzamento riferiti alla qualità costruttiva.
- Sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità di immediata usufruibilità dell'immobile e anche dal fatto che si trova in ottimo stato conservativo;
- Sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito dell'accertata necessità di completamento di alcuni impianti e di alcune finiture;
- Sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della elevata classe di appartenenza.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i



coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente correttivo di deprezzamento che sia, in relazione a quanto premesso, sia distinto lotto per lotto così come indicato negli specchietti di calcolo del valore venale.

21. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

21.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.



Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

22.0. Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo



il trasferimento.

22. 3. Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori



del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

22. 4. Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

22. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente stima sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via Cavalleggeri Treviso n° 14
 31100 TREVISO
 Tel. 0422 55270
 Fax. 0422 1621390
 Albo professionale di TV n° 1995
 e-mail: l.perer@pec.it
 sito: www.studioperer.it

stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,
- delle caratteristiche tipologiche del bene,
- dello stato di conservazione del bene,
- della dimensione del bene,
- della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,
- della capacità edificatoria residua,
- della conformità urbanistica,
- delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato,

lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di seguito descritto.

***** **Lotto nr. 1** *****

per l'intera proprietà.

□ C.T. Sez. - - Fg. 15

M.n. 2172 Ente Urbano mq. 1.841 Rd€. -----Ra€. ----- in quota

□ N.C.E.U. Sez. C - Fg. 5

M.n. 2172 sub 1 V.lo S.Bartolomeo T-1-2 Cat. A/2 – Cl.3 – vani 9 RC€. 836,66

M.n. 2172 sub 16 V.lo S.Bartolomeo T Cat. C/6 – Cl.5 – mq.18 RC€. 74,37

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via Cavalleggeri Treviso n° 14
 31100 TREVISO
 Tel. 0422 55270
 Fax. 0422 1621390
 Albo professionale di TV n° 1995
 e-mail: l.perer@pec.it
 sito: www.studioperer.it

valore Edificio sup. commerciale	Mq. 210	€/mq 2.50C	€ 525.000,00
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =====
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 525.000,00
Valore immobile deprezzato del 15% per completamento lavori			€ 446.250,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 446.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 446.000,00

diconsi euri –quattrocentoquarantaseimila,00 –

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 430.000,00

diconsi euri – quattrocentotrentamila,00 –

***** **Lotto nr. 2** *****

[REDACTED] per l'intera proprietà.

□ C.T. Sez. - - Fg. 15

M.n. 2172 Ente Urbano mq. 1.841 Rd€. -----Ra€. ----- in quota



□ N.C.E.U. Sez. C - Fg. 5

M.n. 2172 sub 11 V.lo S.Bartolomeo p.1 Cat. A/2 – Cl.3 – vani 5,5 RC€. 511,29

M.n. 2172 sub 27 V.lo S.Bartolomeo T Cat. C/6 – Cl.5 – mq.17 RC€. 70,24

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore Edificio sup. commerciale	Mq. 102	€/mq 2.500	€ 255.000,00
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =====
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 255.000,00
Valore immobile deprezzato del 15% per completamento lavori			€ 216.750,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 217.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 217.000,00

diconsi euri – Duecentodiciasettemila,00 –

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 205.000,00

diconsi euri – duecentocinquemila,00 –



Lotto nr. 3 *****

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà.

□ C.T. Sez. - - Fg. 15

M.n. 2093 Seminativo 3° mq. 1.943 Rd€. 13,55 Ra€. 7,02

M.n. 2095 Seminativo 3° mq. 76 Rd€. 0,53 Ra€. 0,27

di cui 540/1000 in proprietà esclusiva mentre i rimanenti 460/1000 sono già in proprietà del limitrofo "RESIDENCE RAFFAELLO".

M.n. 2096 Seminativo 3° mq. 2.276 Rd€. 15,87 Ra€. 8,23

M.n. 2097 Seminativo 3° mq. 2.463 Rd€. 17,17 Ra€. 8,90

M.n. 2099 Seminativo 3° mq. 1.504 Rd€. 10,49 Ra€. 5,44

M.n. 2175 Seminativo 3° mq. 21.170 Rd€.147,60 Ra€.76,53

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore terreno edificabile in base alla volumetria realizzabile	Mc. 26.971	€/mc. 230,00	€uro 6.203.330,00
Costi per incidenza opere urbanizzazione da completare	€uro		450.000,00
totale valore potenziale immobile			5.753.330,00
totale valore immobile arrotondato			5.753.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			5.177.997,00
Valore immobile dopo arrotondamento			5.178.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 5.178.000,00

diconsi euri – Cinquemilionicentotantottomila,00 –

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA



Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 5.175.000,00

diconsi euri – Cinquemiionicotsettantacinquemila,00 –

Da precisare che il lotto 3, così come ampiamente descritto in precedenza, fa parte di un piano di lottizzazione denominato "S. Bartolomeo 5" dove il m.n. 2175 (anch'esso oggetto di pignoramento) è ad essi collegato e vincolato in quanto opera di urbanizzazione da completare (parco/laghetto e zona verde) secondo la convenzione sottoscritta con il Comune di Treviso in sede di rilascio del permesso di costruire e che prevede, a realizzazione ultimata delle opere, la cessione gratuita allo stesso al patrimonio del Comune di Treviso.

Quanto convenzionato è perciò di vincolo al rilascio dell'abitabilità di tutto quello che si andrà ad edificare nei lotti richiamati. Solo alla conclusione delle opere di urbanizzazione e dopo l'avvenuta cessione delle stesse al Comune di Treviso, verranno rilasciati i titoli abitativi riferiti alle varie costruzioni.



23. ELENCO RIASSUNTIVO DEI LOTTI E DEI RELATIVI

VALORI DI MERCATO E DI VENDITA

LOTTO 1	- VALORE DI MERCATO	€uro	446.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	430.000,00.=
LOTTO 2	- VALORE DI MERCATO	€uro	217.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	205.000,00.=
LOTTO 3	- VALORE DI MERCATO	€uro	5.178.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	5.175.000,00.=

Treviso, 29 Novembre 2021

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

24. ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 28/11/2021 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate ovvero:





geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri Treviso n° 14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

25.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| doc. 1) Incarico | doc. 9) Rilievi |
| doc. 2) Atto di pignoramento | doc. 10) Urbanistica |
| doc. 3) Visure NCEU | doc. 11) Autorizzazioni Edilizie |
| doc. 4) Visure NCT | doc. 12) Visure Conservatoria |
| doc. 5) Planimetrie NCEU | doc. 13) Relazione notarile |
| doc. 6) Estratto mappa NCT | doc. 14) Spese Condominiali |
| doc. 7) Atti di provenienza | doc. 15) Ordinanza di vendita |
| doc. 8) Doc. fotografica | doc. 16) Avviso d'Asta |

