

Geom. **GIANNI CALDATO**
Studio di Consulenza
Via Donatori del Sangue n° 13
31030 Carbonera (TV)
Tel. e fax 0422 - 461011
Cell. 336 - 791507
Albo profess. geom. di TV n° 1854
Albo C.T.U. Trib. di TV n° 259
e-mail:
gianni.caldato@gmail.com
gianni.caldato@aeopec.it



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. 36/2014

G.E. dr. Antonello Fabbro

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA



INDICE:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Ubicazione	Pag.	4
4.	Descrizione catastale	Pag.	4
5.	Confini	Pag.	6
6.	Formazione dei lotti	Pag.	6
7.	Atti di provenienza	Pag.	6
8.	Trascrizioni e iscrizioni a carico	Pag.	8
9.	Servitù, vincoli e oneri gravanti sul bene	Pag.	12
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	12
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	14
12.	Conformità urbanistica	Pag.	14
13.	Abusi edilizi	Pag.	16
14.	Difformità rilevate	Pag.	16
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	17
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	18
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	18
	16.2 Particolareggiata	Pag.	19
17.	Classe energetica	Pag.	23
18.	Disponibilità degli immobili	Pag.	23
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	24
20.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	24
21.	Valutazione degli immobili	Pag.	25
	21.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	25
	21.2 Criteri di stima	Pag.	26
	21.3 Valore di mercato	Pag.	27
	21.4 Prezzo base d'asta	Pag.	28
22.	Metodi di stima	Pag.	18
	22.1 Metodo reddituale	Pag.	29
	22.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	30
23.	Stima del valore di mercato	Pag.	31
	23.1 Valore di mercato parte 1	Pag.	31
	23.2 Valore di mercato parte 2	Pag.	32
	23.3 Valore di mercato parte 3	Pag.	32
	23.4 Valore di mercato LOTTO UNICO	Pag.	33
24.	Valore di vendita forzata / Prezzo d'asta	Pag.	35
	24.1 Prezzo base d'asta parte 1	Pag.	35
	24.2 Prezzo base d'asta parte 2	Pag.	36
	24.3 Prezzo base d'asta parte 3	Pag.	37
	24.4 Prezzo base d'asta LOTTO UNICO	Pag.	38
25.	Elenco allegati	Pag.	39
26.	Limiti e riserve	Pag.	39



1.

INCARICO

Lo scrivente, geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1854 con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, è stato nominato esperto stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe con decreto del 29.01.2016 del Sig. G.E. dott. A. Fabbro con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 18.02.2016. L'incarico conferito ex art. 569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015).

In data 03.09.2016 la relazione è stata spedita alle parti e contestualmente è stata depositata copia presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari (*all. doc. 16*).

2.

SVOLGIMENTO OO.PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Treviso (TV) di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- concordato l'accesso agli immobili pignorati,

il giorno 03.05.2016 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza del custode giudiziario; il giorno 07.06.2016, previa autorizzazione del sig. Giudice, è stato eseguito il rilievo strumentale del compendio immobiliare.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione; contestualmente sono stati compiuti i dovuti rilievi.

In seguito sono state assunte informazioni:



- riguardo ai prezzi di locazione e di mercato d'immobili simili per caratteristiche ubicazione e destinazione d'uso ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,
- presso il Comune di Treviso (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'agibilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare l'esistenza di contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli eseguiti quali "dante causa".

3.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è situato in Treviso, in via Medaglie d'Oro n° 6, con accesso carroia e pedonale da pubblica via.

4.

DESCRIZIONE CATASTALE

(all. doc. 1, 2, 3, 4.)

Immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. H Fg. 3 via Medaglie							
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
72	6	S1-T	D6			Impianti sportivi	R.€ 32.156,84
72	7				mq.5.044	Area scoperta	R.€.
2357	1	S1-T	D6			Impianti sportivi	R.€ 17.627,00
2357	2				mq. 4.430	Area scoperta	R.€.
N.C.T. Comune di Treviso (TV) Fg. 42 via Medaglie							



m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
69	T	Seminativo	2	mq. 4.670	R.D. 44,62	R.A. 24,12
70-AA	T	Seminativo	2	mq. 200	R.D. 1,91	R.A. 1,03
70-AB	T	Prato	2	mq. 245	R.D. 0,95	R.A. 0,44
71-AA	T	Seminativo	2	mq. 700	R.D. 6,69	R.A. 3,62
71-AB	T	Prato	2	mq. 394	R.D. 1,53	R.A. 0,71
1236	T	Seminativo	2	mq. 8.515	R.D. 81,36	R.A. 43,98
1727-AA	T	Seminativo	2	mq. 2.300	R.D. 21,98	R.A. 11,88
1727-AB	T	Seminativo Arb.	3	mq. 399	R.D. 2,78	R.A. 1,44
1764	T	Seminativo Arb.	3	mq. 93	R.D. 0,65	R.A. 0,34
1765	T	Seminativo Arb.	3	mq. 47	R.D. 0,33	R.A. 0,17
2540	T	Seminativo	1	mq. 4.769	R.D. 50,49	R.A. 27,09
2542	T	Seminativo	1	mq. 187	R.D. 1,98	R.A. 1,06
2543	T	Seminativo	1	mq. 1	R.D. 0,01	R.A. 0,01
2544	T	Seminativo	1	mq. 21	R.D. 0,22	R.A. 0,12

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

- l'identificazione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare,
- la consistenza dei mappali è conforme a quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate di Treviso.
- le planimetrie catastali non sono conformi alle pratiche edilizie presso il Comune di Treviso.

4/2/21

5.

CONFINI

(all. doc. 5)

Il compendio immobiliare (N.C.T. m.n. 2537, 72, 1764, 2540, 2542, 2543, 2544, 69, 70, 71, 1236, 1727, 1765.), confina a Nord con via Maffioli e i m.n. 2838, 2797, 2481, 34 a Est con il m.n. 2402, a Sud con via medaglie d'oro e il m.n. 87, a Ovest con il m.n. 36, fatti salvi altri o variati.

6.

FORMAZIONE LOTTI

- Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un centro sportivo per attività ricreative di nuoto, tennis e calcetto, sia al coperto con strutture fisse e mobili, che allo scoperto,
 - rilevato che nell'ambito del complesso, si esercitano distinte tipologie d'utilizzo dei beni ed accertata la diversa appetibilità del mercato per le diverse tipologie di attività che vi si svolgono,
 - verificato che dovranno essere utilizzate diverse metodologie estimative con l'applicazione di diversi parametri di stima,
- per una migliore comprensione dei beni eseguiti, si predispose la presente relazione di stima in **tre parti** distinte per tipologia di utilizzo.

Si dispone, come da indicazioni del sig. Giudice d'esecuzione, la vendita del compendio immobiliare in un **LOTTO UNICO**.

7.

ATTI DI PROVENIENZA

(all. doc. 6)

E. Atto di compravendita in data 30.04.1985 n. 17222 di repertorio e n° di raccolta del Notaio Roberto Ucci di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data in data
03.08.1985 ai numeri 15714/12913:

- o [REDACTED], trasferisce la piena proprietà:
N.C.E.U. Comune di Treviso - sez. H - fg. 3 - mn. 72, 74, 1728, 1745, 1762
1763, 1766, (successivamente soppressi) a:
- o [REDACTED] per la piena proprietà

F. Atto di compravendita in data 09.06.1986 n. 18895 di repertorio e n° 3416 di raccolta
del Notaio Roberto Ucci di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.02.1987
ai numeri 4399/3524:

- o [REDACTED] trasferisce la piena proprietà:
N.C.E.U. Comune di Treviso - sez. H - fg. 3 - mn. 72, 74, 1728, 1745, 1762
1763, 1766, (successivamente soppressi) a:
- o [REDACTED] per la piena proprietà

4 Atto di compravendita in data 25.05.1999 n. 43177 di repertorio e n° 12430 di raccolta
del Notaio Roberto Ucci di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.06.1999
ai numeri 22437/14589:

- o [REDACTED] trasferisce la piena proprietà:
N.C.T. Comune di Treviso - fg. 42 - m.n. 1551 (successivamente soppresso
originando i mn. 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544.) a:
- o [REDACTED] per la piena proprietà

6 Atto di compravendita in data 06.07.2004 n. 51682 di repertorio e n° 17888 di raccolta
del Notaio Roberto Ucci di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.07.2004

ai numeri 31278/20102:

o [REDACTED] trasferisce la piena proprietà:

N.C.T. Comune di Treviso - fg. 42 - m.n. 69, 70, 71, 1236, 1727, 1764, 1765 a:

o [REDACTED] per la piena proprietà

10 Atto di compravendita in data 05.08.2004 n. 51827 di repertorio e n° 17992 di raccolta del Notaio Roberto Ucci di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.11.2005

ai numeri 49282/29377:

o [REDACTED] trasferisce la piena proprietà:

N.C.T. Comune di Treviso - fg. 42 - m.n. 2540, 2541, 2543, 2544,

N.C.E.U. Comune di Treviso - sez. H - fg. 3 - m.n. 2537, 2538, 2539

(successivamente soppressi) a:

o [REDACTED] per la piena proprietà

12 Atto di compravendita in data 13.04.2011 n. 59285 di repertorio e n° 23888 di raccolta del Notaio Roberto Ucci di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.04.2011

ai numeri 14824/9502:

o [REDACTED] trasferisce la piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Treviso - sez. H - fg. 3 - m.n. 2537 - sub. 1, sub. 2

N.C.T. Comune di Treviso - fg. 42 - m.n. 2540, 2543, 2544 a:

o [REDACTED] per la piena proprietà

8.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 7, 8.)

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 20.02.2016, presso l'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

sono emerse le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

11 ISCRIZIONE contro del 06.11.2006

Titolo: Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del
30.10.2006 n° 55024 di repertorio e n° 20372 di raccolta del Notaio Ucci di Treviso

Iscritta a Treviso in data 06.11.2006 ai numeri:

Reg. Gen. n. 54970

Reg. Part. n. 14083

a carico delle seguenti unità negoziali:

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Terreni

Foglio 42, Particelle: 69, 70, 71, 72, 1236, 1727, 1764, 1765, 2542.

Soggetto a favore:

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetto contro 1:

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà.

13 ISCRIZIONE contro del 28.04.2011

Titolo: Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del
13.04.2011 n° 59286 di repertorio e n° 23889 di raccolta del Notaio Ucci di Treviso

Iscritta a Treviso in data 28.04.2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 14825

Reg. Part. n. 23889

a carico delle seguenti unità negoziali:

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati



Sez. urb. H Foglio 3 Particella: 72 Sub 6, 7.

Sez. urb. H Foglio 3 Particella: 2537 Sub 1, 2.

Catasto: Terreni

Foglio 42, Particelle: 69, 70, 71, 1236, 1727, 1764, 1765, 2540, 2542, 2543, 2544.

Soggetto a favore:

Relativamente alle unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetto contro 1:

Relativamente alle unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà.

14 TRASCRIZIONE contro del 30.04.2012

Titolo: locazione ultranovennale – derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica del 02.04.2012 n° repertorio 28116 e n° di raccolta n. 8340, del notaio

Tiralosi di Venezia

Trascritto a Treviso in data 30.04.2012 ai numeri:

Reg Gen. n. 13043

Reg. Part. n. 9604

a carico delle seguenti unità negoziali:

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sez. urb. H Foglio 3 Particella: 72 Sub 6, 7.

Sez. urb. H Foglio 3 Particella: 2537 Sub 1, 2.

Catasto: Terreni

Foglio 42, Particelle: 69, 70, 71, 1236, 1727, 1764, 1765, 2540, 2542, 2543, 2544.

Soggetto a favore 1:



Relativamente alle unità negoziali per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Soggetto a favore 2:

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Soggetto contro 1:

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà.

15 TRASCRIZIONE contro del 07.02.2014

Titolo: atto giudiziario – derivante da atto pignoramento immobiliare del 13.01.2014
n. 66 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 07.02.2014 ai numeri:

Reg Gen. n. 3488

Reg. Part. n. 2679

a carico delle seguenti unità negoziali:

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sez. urb. H Foglio 3 Particella: 72 Sub 6, 7.

Sez. urb. H Foglio 3 Particella: 2537 Sub 1, 2.

Catasto: Terreni

Foglio 42, Particelle: 69, 70, 71, 1236, 1727, 1764, 1765, 2540, 2542, 2543, 2544.

Soggetto a favore:

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetto contro 1:

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà.



9. SERVITU' - VINCOLI - ONERI GRAVANTI SUI BENI

(all. doc. 7)

- A Atto d'obbligo a favore del comune di Treviso autenticato nelle firme dal notaio Pellizzari in data 01.02.1982 rep. n. 17740, trascritto in data 17.02.1982 ai nn. 3584/3096.
- B Atto d'obbligo a favore del comune di Treviso autenticato nelle firme dal notaio Ucci in data 01.07.1983 rep. n. 14673, trascritto in data 07.07.1983 ai nn. 15300/ 12714 (durata di anni 20)
- 02 Atto d'obbligo (integrativo alle precedenti convenzioni sottoscritte con il Comune di Treviso in data 11.02.1982 e 01.07.1983) del notaio Ucci, in data 23.06.1992 rep. n. 30757, trascritto a Treviso il 02.07.1992 ai nn. 18962/14351 (disciplina uso degli impianti sportivi).
- 05 Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 17.04.2003 n. 49908 del notaio Ucci, in data 17.04.2003 rep. n. 49908, trascritto a Treviso il 13.05.2003 ai nn. 18517/12581 (disciplina uso degli impianti sportivi).
- 09 Convenzione edilizia sottoscritta in data 26.01.2005 rep. n. 52600 del notaio Ucci, trascritto a Treviso il 07.02.2005 ai nn. 5008/3516 (disciplina uso degli impianti sportivi).
- C Trib. di Treviso 7853/12 e 6814/12 RG.NR: vincolo di sequestro del 20.12.2012 - provvedimento di dissequestro n° 843/14 del 01.04.2014 (all. 6, doc. 13)

10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (all. doc. 9)

P.R.G. Il Comune di S. Treviso è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Veneto con delibere n. 3262 del 23.10.2003 n° 2039 del 02.07.2004



adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 47502/49 del 25.07.2001 - NTA
vigenti aggiornate al 09/2012 e successive varianti.

P.A.T. Il Comune di S. Treviso è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato
dalla conferenza dei servizi in data 27.05.2015 prot. 59853 pubblicato B.U.R.V. n° 66
del 03.07.2015

INDIVIDUAZIONE

Zona territoriale omogenea B.V./1: comprende gli spazi aperti, arborati o attrezzati
adibiti o destinati ad essere adibiti a parco pubblico o ad attrezzature sportive
pubbliche o di interesse collettivo, aventi un ambito di servizio locale.

DESTINAZIONE D'USO

b) Verde attrezzato, cioè aree a servizio di un quartiere destinate a spazio di incontro
e di svago per gli abitanti, al gioco dei bambini e dei ragazzi e alle attività spontanee
e del tempo libero, comprese quelle sportive non organizzate, immediatamente
fruibile dagli abitanti delle aree circostanti.

Sono inoltre consentite attività complementari e di servizio strettamente funzionali
e proporzionali all'entità degli impianti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articoli 36, 44 e dall'articolo 23 punti n.1 e 10 bis,

PRECISAZIONI

Parte dei m.n. 1236, 2540, sono ricompresi nella zona "F" – sottozona "F8" – Viabilità
stradale di progetto – disciplinata dagli art. 66 e 74 delle N.T.A.

Parte dei m.n. 1236, 69, 70, sono ricompresi nella zona "F" – sottozona "F8" –
Viabilità ferroviaria – disciplinata dagli art. 66 e 74 delle N.T.A.

Parte dei m.n. 1236, 1727, 69, 70, 71, sono ricompresi nella zona "F" – sottozona
"F8" – Fasce di rispetto ferroviario – disciplinata dall'art. 23 punti n.1 e n. 5 delle



N.T.A.

Parte del m.n. 1236, ricadono all'interno del vincolo aeroportuale L. 04.02.1963
n. 58 D.M. 10.07.1967 n. 38.

11.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Il compendio immobiliare, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non ha la possibilità di ulteriori ampliamenti.

12.

CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

B Concessione Edilizia n° 58/30/81 del 08.03.1982

Prot. 30973: domanda presentata da [REDACTED] per realizzazione di impianti sportivi con delibera della Commissione Edilizia n° 20 del 11.12.1981

C Concessione Edilizia n° 73/02/83 del 18.07.1983

Prot. 31840: domanda presentata da [REDACTED] per realizzazione di impianti sportivi con delibera della Commissione Edilizia n° 02 del 21.01.1983

D Concessione Edilizia n° 47/04/84 del 22.02.1984

Prot.35003: domanda presentata da [REDACTED] per realizzazione di impianti sportivi con delibera della Commissione Edilizia n° 4 del 17.02.1984

F Concessione Edilizia n° 40/26/91 del 12.01.1993

Prot.41839: domanda presentata da [REDACTED] per realizzazione di impianti sportivi con delibera della Commissione Edilizia n°26 del 30.09.1991

G Concessione Edilizia n° 82/14/94 del 16.07.1994



- Prot.2259: domanda presentata da [REDACTED] per realizzazione di impianti sportivi con delibera della Commissione Edilizia n° 14 del 14.06.1994
- M Concessione Edilizia in sanatoria n° 51/24/01 del 20.12.2001
- Prot. 25577: domanda presentata da [REDACTED] per realizzazione di impianti sportivi con delibera della Commissione Edilizia n° 24 del 19.06.2001
- N Concessione Edilizia n° 1030/02/AE del 12.05.2003
- Prot. 41994: domanda presentata da [REDACTED] per realizzazione di impianti sportivi con delibera di Consiglio Comunale n°6215/12 del 03.02.2003
- O D.I.A. in sanatoria n° 319/04/AE del 08.03.2004
- Prot.16552: domanda presentata da [REDACTED] per varianti alla 51/24-01
- Q Agibilità n° 116/04 del 06.07.2004
- Prot.50183: domanda presentata da [REDACTED]
- R Concessione n° 558/04/AE del 05.04.2005
- Prot. 27229/04: domanda presentata da [REDACTED] per realizzazione di impianti sportivi con delibera di Consiglio Comunale n° 90 del 29.11.2004.
- S D.I.A. n° 1915/05/AE del 21.10.2005
- Prot. 82377: domanda presentata da [REDACTED] per varianti al permesso a costruire spec. 558/04/AE del 05.04.2005.
- T D.I.A. n° 2045/05/AE del 11.11.2005
- Prot. 88348: domanda presentata da [REDACTED] per varianti alla D.I.A. n° 1915/05/AE del 21.10.2005.
- U Agibilità n° 31/06 del 22.02.2006
- Prot.14626: rif. 558/04/AE domanda presentata da [REDACTED] per lavori iniziati il 13.04.2005 e terminati il 05.01.2006.
- V D.I.A. n° 369/06/AE del 20.03.2006



Prot. 21058: domanda presentata da [REDACTED] per manutenzione straordinaria.

W D.I.A. n° 861/09/AE del 29.06.2009

Prot. 45368: domanda presentata da [REDACTED] per modifiche alle attrezzature della cucina.

13.

ABUSI EDILIZI

COMPENDIO IMM.RE 2

Clubhouse (bene 11) lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amm.ne (Sanatoria spec. 18/16 prot. 70814), sono stati riscontrati abusi edilizi e rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Treviso (*all. doc. 13*).

L'abuso è sanabile con la presentazione di SCIA in sanatoria per opere interne e per modifiche strutturali. L'importo delle oblazioni è di circa 1.516 €. oltre ai costi relativi alle pratiche per l'aggiornamento catastale, conformità impianti, e agibilità per un presunto importo di ulteriori 2.500 €.

14.

DIFFORMITÀ RILEVATE

(*all. doc. 11*)

COMPENDIO IMM.RE 1

Campo 5 (bene 5) il campo è stato coperto con una copertura pressostatica smontabile senza la necessaria autorizzazione.

Deposito (bene 8) lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione (DIA 319-04-AE - Sanatoria spec. 18/16 prot. 70814) per la diversa distribuzione dei vani interni. Le discordanze rilevate richiedono pratica urbanistica e variazione catastale in adeguamento a quanto rilevato.



N° 3 baracche e una tettoia per complessivi mq. 95 privi di autorizzazioni si preventiva il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione dei manufatti.

COMPENDIO IMM.RE 2

Magazzino (bene 13) sono stati riscontrati abusi edilizi consistenti nel prolungamento dell'edificio sul lato a Nord. Si preventiva il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alle pratiche autorizzate (Sanatoria 51-24-01) con la demolizione della parte abusiva.

Piscina (bene 14) lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione (Conc. 558.04.AE) per la diversa distribuzione degli spazi interni ed in parte per un diverso utilizzo (una piscina è stata interrata). Le discordanze rilevate richiedono pratica urbanistica e variazione catastale in adeguamento a quanto rilevato. L'abuso è sanabile con la presentazione di SCIA in sanatoria per opere interne. L'importo delle oblazioni è di circa €. 516 oltre ai costi relativi alle pratiche per l'aggiornamento catastale, conformità impianti, e agibilità per un presunto importo di ulteriori €. 3.500 oltre ad eventuali oneri derivanti dal procedimento del Trib. di Treviso 7853/12 R.G. N.R.

15.

OBLAZIONI ED ONERI

COMPENDIO IMM.RE 1

Campo 5 (bene 5) costo pratica di circa €. 1.000

Deposito (bene 8) costo pratica di circa €. 2.000.

Baracche e tettoie abusive, costo demolizione e smaltimento di circa €. 3.000

COMPENDIO IMM.RE 2

Clubhouse (bene 11) costo pratica circa €. 4.000

Magazzino (bene 13) costo demolizione e smaltimento di circa €. 2.000



Piscina (bene 14) costo pratica di circa €. 4.000 oltre ad eventuali oneri derivanti dal procedimento del Trib. di Treviso 7853/12 R.G. N.R.

16.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1

SINTETICA - TIPOLOGIA IMMOBILIARE

COMPENDIO IMM.RE 1

Impianto sportivo di complessivi mq. 10.888, costituito da nove campi polifunzionali (tennis/calciotto) due edifici a suo spogliatoi, un edificio adibito a magazzino e area scoperta di pertinenza.

COMPENDIO IMM.RE 2

Impianto sportivo di complessivi mq. 11.013, costituito da un edificio a suo piscina palestra e spogliatoi, un edificio adibito a clubhouse, un edificio adibito a magazzino, una piscina esterna, due campi da tennis e area scoperta di pertinenza.

COMPENDIO IMM.RE 3

Fondo/Terreno di complessivi mq. 17.594, con destinazione urbanistica Z.T.O. B.V./1 che comprende spazi aperti, arborati o attrezzati, destinati ad essere adibiti a parco pubblico o ad attrezzature sportive pubbliche o di interesse collettivo.

AREE COMUNI alle parti 1 e 2

Piazzale di sosta, accessi carrai e pedonali di circa mq. 2.882.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Gli edifici si trovano in cattivo stato di conservazione. Oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, necessitano d'interventi straordinari. Allo stato attuale, non è prevedibile un'ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza o economica per fattori ambientali non riconducibili agli immobili.

Le costruzioni terminate nel 2007 sono state realizzate con finiture di bassa qualità



16.2

PARTICOLAREGGIATA (all. doc. 11)

COMPENDIO IMM.RE 1

DIMENSIONI (Superfici Esterne Lorde)

Campi da gioco di complessivi mq. 6.270:

Bene

- | | | | | | | |
|----|-------------|---------------------|----------------|--------------|--------------|-------|
| 1) | Campi 1 e 2 | da tennis | - in terra | - scoperto - | di circa mq. | 1.352 |
| 2) | Campo 3 | da tennis/calchetto | - in sintetico | - coperto - | di circa mq. | 672 |
| 3) | Campi 4 e 8 | da tennis/calchetto | - in sintetico | - coperto - | di circa mq. | 1.438 |
| 4) | Campo 7 | da calcetto | - in sintetico | - coperto - | di circa mq. | 671 |
| 5) | Campi 5 e 6 | da tennis | - in terra | - coperto - | di circa mq. | 1.343 |
| 6) | Campo 9 | da tennis/calchetto | - in sintetico | - coperto - | di circa mq. | 794 |

Edifici a uso spogliatoi di complessivi mq. 327:

- 7) locali al pubblico di circa mq. 304, locali accessori di circa mq. 23,

Edificio a uso magazzino:

- 8) di circa mq. 116,

Area scoperta:

- 11) di circa mq. 4.175

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Campo da gioco 3

Struttura portante rigida in acciaio a carattere permanente con tamponamenti
in due membrane di p.v.c.

Campi da gioco 4 e 8

Tensostruttura portante metallica a carattere permanente con tamponamenti
in pannelli isolati tipo sandwich in alluminio verniciato.

Campo da gioco 7

Copertura pressostatica, smontabile, a membrana singola, priva di struttura



portante rigida, sostenuta dalla sovrappressione atmosferica creata nell'ambiente interno (pallone pressostatico).

Campi da gioco 5 e 6

Copertura pressostatica, smontabile, a membrana singola, priva di struttura portante rigida, sostenuta dalla sovra-pressione atmosferica creata nell'ambiente interno (pallone pressostatico).

Campo da gioco 9

Copertura pressostatica, smontabile, a membrana singola, priva di struttura portante rigida, sostenuta dalla sovra-pressione atmosferica creata nell'ambiente interno (pallone pressostatico).

Edifici adibiti a spogliatoi

Struttura portante: del tipo a telaio in ferro.

Copertura: in pannelli isolati tipo sandwich in alluminio verniciato.

Tamponamenti perimetrali esterni: in pannelli isolati tipo sandwich in alluminio verniciato.

Divisori interni: in pannelli isolati tipo sandwich in alluminio verniciato.

Edificio adibito a magazzino:

Struttura portante: del tipo in muratura perimetrale portante in elementi modulari di laterizio.

Copertura: struttura portante in ferro e legno con sovrastante copertura in pannelli tipo sandwich in alluminio verniciato

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di elementi modulari in laterizio intonacata sulla faccia esterna.

Divisori interni: in muratura tipo tramezza al grezzo.



COMPENDIO IMM.RE 2

DIMENSIONI (Superfici Esterne Lorde)

Bene

Edificio a uso piscina, palestra e spogliatoi di complessivi mq. 1.466:

14) piscina di circa mq. 450, palestra di circa mq. 450, spogliatoi di circa mq. 566

Edificio a uso clubhouse di complessivi mq. 484:

11) locali al pubblico di circa mq. 362, locali accessori di circa mq. 122,

Piscina esterna:

12) di circa mq. 197,

Edificio a uso magazzino:

13) di circa mq. 59,

Campi da tennis in sintetico:

10) di circa mq. 1.263,

Area scoperta:

16) di circa mq. 7.544

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Edificio a uso piscine, palestra e spogliatoi:

Struttura portante: del tipo a telaio con pilastri in c.a. e travi in ferro.

Copertura: struttura portante costituita da un prefabbricato reticolare in ferro con campate autoportanti e manto di copertura in pannelli isolati tipo sandwich in alluminio verniciato.

Tamponamenti perimetrali esterni: realizzati con serramenti in alluminio verniciato dotati di vetro-camera e murature in leca-bloc a vista.

Divisori interni: in cartongesso.

Vani interrati: vani tecnici e le scale di servizio interamente realizzati in c.a. a vista

Edificio adibito a clubhouse:



Struttura portante: del tipo in muratura portante, in elementi modulari di laterizio.

Copertura: struttura portante in legno con sovrastante soletta in tavelloni e manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni: realizzati in parte con serramenti in alluminio verniciato dotati di vetro-camera e in parte in muratura costituita da modulari in laterizio intonacata sulle facce a vista.

Divisori interni: in muratura mista in laterizio o cartongesso.

Edificio adibito a magazzino

Struttura portante: del tipo a telaio in legno.

Copertura: struttura portante in legno con copertura in pannelli isolati tipo sandwich in alluminio verniciato.

Tamponamenti perimetrali esterni: realizzati con pannelli in legno e serramenti in legno dotati di vetro-camera.

Divisori interni: in legno e cartongesso

Vani interrati: vani tecnici e le scale di servizio interamente realizzati in c.a. a vista

COMPENDIO IMM.RE 3

DIMENSIONI (Superfici Catastali)

Fondo/Terreno:

Terreno catastalmente censito "seminativo" classe "2" di mq. 17.594 con destinazione urbanistica Z.T.O. B.V./1 che, oltre al naturale utilizzo agricolo, comprende spazi aperti, arborati o attrezzati, destinati ad essere adibiti a parco pubblico o ad attrezzature sportive pubbliche o di interesse collettivo prive di nuove cubature.

AREE COMUNI alle parti 1 e 2

DIMENSIONI (Superfici Catastali)



Bene

17) Piazzale di sosta, accessi carrai e pedonali di circa mq. 2.882.

COMPENDIO IMM.RE 1 e 2

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Rilevabili dalla documentazione fotografica (all. doc. 12)

IMPIANTI:

- Gli impianti sono a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario collegato alla rete fognaria pubblica.
- Gli immobili (bene 11, 13, 14) sono serviti da caldaie autonome a gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- Gli impianti idrosanitari sono funzionanti e sono serviti dalle autonome caldaie.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo economico.
- Gli immobili sono dotati d'impianto di raffrescamento.

AREE ESTERNE:

Recinzioni:

Impianto sportivo è cintato con paletti in ferro e rete plastificata.

Superfici esterne:

Percorsi carrai in asfalto, percorsi pedonali in cemento liscio, la rimanente superficie è a verde.

17.

CLASSE ENERGETICA

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile ha presumibilmente identificato gli immobili allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "F".



18.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

(all. doc. 13)

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso del 17.03.2016 sullo stato locativo delle unità si è verificato che vi sono in essere i seguenti contratti di locazione:

- 1) Contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dell'abitazione sottoscritto il 12.02.2014 (estremi di registrazione: Ufficio DPTOZ UT IVREA Anno 2014 Serie 3T Numero 716) tra [REDACTED] (già libera associazione denominata [REDACTED] e [REDACTED]
- 2) Contratto di locazione ultranovennale (nota 14 del precedente capitolo 8), derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica del 02.04.2012, trascritto a Treviso in data 30.04.2012 ai numeri Reg gen. n. 13043 Reg. part. n. 9604.

19.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc. 13).

Gli immobili sono occupati da terzi:

- Contratto di locazione ultranovennale (nota 14 del precedente capitolo 8)
- Trib. Treviso R.G. 1627/2014 dispositivo 2028/2015 cron. 7626/15 del 22/09/2015 (nota C del precedente capitolo 9)
- Trib. Treviso R.G. 1627/2014 sentenza 2015/2015 rep. 6903/15 del 18/12/2015 senza titolo opponibile.

20.

MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:



- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura e al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, oltre alla naturale vetustà,
- non sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato,
- sono state valutate** le risultanze sulla sommaria valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della presunta classe di appartenenza,
- sono stati valutati** gli eventuali costi e oneri di adeguamento.

21.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

21.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

Le valutazioni di seguito esposte sono state sviluppate utilizzando il criterio di stima comparativo, 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 destinazione 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 destinazione d'uso, 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.

21.2. Criteri di stima.

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 tante 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 "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo, diversamente del prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" 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.

21.3. 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 e agiscano con prudenza e in modo indipendente (principio di trasparenza);
- 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.

21.4 Prezzo a base d'asta.

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

- difficoltà a visionare l'immobile,
- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
- 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.

METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Le metodologie estimative qui adottate, tengono conto di un insieme di principi logici di criteri e di metodi che regolano e quindi consentono, una motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore di beni immobili.

I beni sono stati stimati con due diverse modalità che hanno prodotto valutazioni tra loro concordanti:



22.1. Metodo Reddituale (M.R.) (all. doc. 14)

Gli immobili dei LOTTI 1 e 2 sono stati stimati per mezzo della Valutazione d'Azienda con il Metodo Reddituale (M.R.), che si basa sulla relazione **Valore/Redditività** in quanto l'Azienda acquisisce un valore in funzione della sua capacità di produrre reddito o in altri termini nella sua capacità di creare valore in quanto generatrice di risultati economici attesi positivi.

I beni accessori, cioè gli investimenti non inerenti la gestione caratteristica, sono di regola, come per il metodo patrimoniale, valutati a parte.

Obiettivo del M.R. è di valutare l'Azienda come complesso unitario mediante valorizzazione dei suoi flussi di natura economico-reddituale.

L'Azienda vale se ed in quanto produce redditività, attualizzando o capitalizzando il reddito medio prospettico per un congruo tasso di attualizzazione, sulla base del periodo di tempo che si stima utile, a durata indefinita o definita.

Il tasso di attualizzazione è quel tasso d'interesse da impiegare per trasferire al tempo "zero", ossia all'attualità o ad oggi, un capitale finanziario esigibile ad una certa data futura (o comunque un certo flusso di cassa futuro), in modo che quel capitale attualizzato, cioè esigibile oggi, sia finanziariamente equivalente al capitale esigibile in data futura.

Il Tasso di Attualizzazione/Capitalizzazione [3] esprime il rapporto tra reddito e capitale che viene considerato conveniente per l'investimento nell'impresa.

La misura di questo tasso è pari al rendimento offerto da attività finanziarie prive di rischio a scadenza non breve. Le principali caratteristiche del M.R. sono:

- l'affidabilità del metodo rispetto a quello puramente patrimoniale, è superiore in quanto si basa su dati concreti relativi alla gestione,
- l'eliminazione di molti dati soggettivi dovuti alle stime e all'assunzione di ipotesi,



- una notevole diffusione pratica, soprattutto nei casi di cessione e trasferimento d'Azienda, in quanto l'interesse è quello di valutare la potenzialità reddituale della stessa,
- è un metodo valido nelle aziende a bassa patrimonializzazione e con una elevata dotazione di beni strumentali e immateriali,
- il metodo evita di scindere le componenti patrimoniali dell'Azienda e di attribuire a ciascuno uno specifico valore, in quanto la valutazione è vista come entità unitaria.
- la valorizzazione della dinamica economica dell'Azienda, riuscendo a parametrare i risultati sia mediante le performances delle trascorse gestioni che in funzione della profittabilità futura,
- è inapplicabile nei confronti delle imprese che non generano reddito in forma monetaria ma sotto forma di capitalizzazione (es: società immobiliari),
- è generalmente impiegato nelle categorie d'Aziende commerciali, d'intermediazione, di consulenza, di servizi.

22.2. Metodo del confronto di mercato

Gli immobili dei **LOTTI 1 e 2 e 3**, sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura comparativa, in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato di beni analoghi per segmento di mercato.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di **Treviso** e la zona in cui essi sono ubicati.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti.



23. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (all. doc. 14)

Oblazioni ed oneri di adeguamento

Le valutazioni unitarie (€/mq.) sono al lordo dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

I valori complessivi sono al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Valutazione del patrimonio immobiliare

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione rinvenuto, dell'ubicazione della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente attribuisce seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato:

Immobili per la quota di 1/1 della piena proprietà:

23.1.

COMPENDIO IMM.RE 1

VALORE DI MERCATO									
PARTE 1 Sup. Esterne Lorde			SUPERFICI				VALORI		
Valore di mercato			Lordo	S.E.L. Commerciale			€/mq.	Tot.	Tot.
id.	Sub.	6.713	per unità	coeff.	per unità	per sub	per vano	per sub	
1	Campo da gioco 1 e 2	1.352 +	mq.	1.352	1,00	1.352	60	81.120	
2	Campo da gioco 3	672 +	mq.	672	1,00	672	110	73.920	
3	Campo da gioco 4 e 8	1.438 +	mq.	1.438	1,00	1.438	130	186.940	
4	Campo da gioco 7	671 +	mq.	671	1,00	671	100	67.100	
5	Campo da gioco 5 e 6	1.343 +	mq.	1.343	1,00	1.343	100	134.300	
6	Campo da gioco 9	794 +	mq.	794	1,00	794	110	87.340	
7	Spogliatoi	304 +	23 mq.	327	1,00	327	200	65.400	
8	Magazzino	116 +	mq.	116	1,00	116	370	42.920	
	Sub.	4.175				418		3.340	
11	Area Scoperta		mq.	4.175	0,10	418	8	3.340	
	Sub.	1.441				1.441		43.230	
17	Parti comuni 50% di 2.882		mq.	1.441	1,00	1.441	30	43.230	
	Capacità edifi. residua		mc.	-				- 6.000	- 6.000
	Oneri							- 6.000	- 6.000
		6.713		6.713		8.572	8.572	779.610	779.610

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato arrotondato della parte UNO per la piena proprietà è di:



Valore di mercato della piena proprietà: € 779.600

diconsi euri – sette – cento – settanta – nove – mila – sei – cento

23.2.

COMPENDIO IMM.RE 2

VALORE DI MERCATO									
PARTE 2 Sup. Esterne Lorde				SUPERFICI				VALORI	
Valore di mercato				Lorde	S.E.L. Commerciale		€/mq.	Tot.	Tot.
id.	Sub.		3.469	per unità	coeff.	per unità	per sub	per vano	per sub
14	Piscina	450 +	mq.	450	1,00	450		290	130.500
14	Palestra	450 +	mq.	450	1,00	450		200	90.000
14	Spogliatoi	566 +	mq.	566	1,00	566		230	130.180
11	Club Haus	362 + 122	mq.	484	1,00	484		260	125.840
12	Piscina	197 +	mq.	197	1,00	197		500	98.500
13	Magazzino	59 +	mq.	59	1,00	59		210	12.390
10	Campi 10 e 11	1.263 +	mq.	1.263	1,00	1.263		60	75.780
	Sub.		7.544				754		6.035
16	Area Scoperta		mq.	7.544	0,10	754		8	6.035
	Sub.		1.441				1.441		43.230
17	Parti comuni 50% di 2.882		mq.	1.441	1,00	1.441		30	43.230
	Capacità edifi. residua		mc.	-					
	Oneri								
			3.469	3.469		5.664	5.664		
								- 10.000	- 10.000
								702.455	702.455

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato arrotondato della parte DUE per la piena proprietà è di:

Valore di mercato della piena proprietà: € 702.400

diconsi euri – sette – cento – due – mila – quattro – cento –

23.3.

COMPENDIO IMM.RE 3

VALORE DI MERCATO									
PARTE 3 Sup. Catastale				SUPERFICI				VALORI	
Valore di mercato				Lorde	S.E.L. Commerciale		€/mq.	Tot.	Tot.
			17.594	per unità	coeff.	per unità	per sub	per vano	per sub
16	Area Scoperta		mq.	17.594	1,00	17.594		10	175.940
	Capacità edifi. residua		mc.						0
	Oneri								0
			17.594			17.594	17.594		175.940

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile



valore di mercato arrotondato della parte TRE per la piena proprietà, composto dagli
 indicati cespiti è di:

Valore di mercato della piena proprietà: €. 176.000

diconsi euri – cento – settanta – sei – mila –

23.4.

LOTTO UNICO

Immobili per la quota di 1/1 della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. H Fg. 3 via Medaglie							
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
72	6	S1-T	D6			Impianti sportivi	R.€ 32.156,84
72	7				mq.5.044	Area scoperta	R.€.
2357	1	S1-T	D6			Impianti sportivi	R.€ 17.627,00
2357	2				mq. 4.430	Area scoperta	R.€.
N.C.T. Comune di Treviso (TV) Fg. 42 via Medaglie							
m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza		Rendita	
69	T	Seminativo	2	mq.	4.670	R.D. 44,62	R.A. 24,12
70-AA	T	Seminativo	2	mq.	200	R.D. 1,91	R.A. 1,03
70-AB	T	Prato	2	mq.	245	R.D. 0,95	R.A. 0,44
71-AA	T	Seminativo	2	mq.	700	R.D. 6,69	R.A. 3,62
71-AB	T	Prato	2	mq.	394	R.D. 1,53	R.A. 0,71
1236	T	Seminativo	2	mq.	8.515	R.D. 81,36	R.A. 43,98
1727-AA	T	Seminativo	2	mq.	2.300	R.D. 21,98	R.A. 11,88
1727-AB	T	Seminativo Arb.	3	mq.	399	R.D. 2,78	R.A. 1,44
1764	T	Seminativo Arb.	3	mq.	93	R.D. 0,65	R.A. 0,34
1765	T	Seminativo Arb.	3	mq.	47	R.D. 0,33	R.A. 0,17



2540	T	Seminativo	1	mq. 4.769	R.D. 50,49	R.A. 27,09
2542	T	Seminativo	1	mq. 187	R.D. 1,98	R.A. 1,06
2543	T	Seminativo	1	mq. 1	R.D. 0,01	R.A. 0,01
2544	T	Seminativo	1	mq. 21	R.D. 0,22	R.A. 0,12

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza.

VALORE DI MERCATO				
LOTTO UNICO		S.E.L.		VALORI
id.		immobili	commerciale	per parte
PARTE 1	Campi da gioco + annessi	6.713	8.572	779.600
PARTE 2	Piscina + annessi	3.469	5.664	702.400
PARTE 3	Terreno	17.594	17.594	176.000
		27.776	31.830	1.658.000

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato arrotondato del **LOTTO UNICO** per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti è di:

Valore di mercato della piena proprietà: €. 1.658.000
diconsi euri – un – milione – sei – cento – cinquanta – otto – mila –

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.



24.

VALORE DI VENDITA FORZATA

(all. doc. 14)

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:

- nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art.2922 c.c.
- difficoltà a visionare l'immobile,
- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
- 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.

24.1.

COMPENDIO IMM.RE 1

Metodo Reddittuale (M.R.)

[REDACTED]			
PARTE 1			
Valore Reddittività			
CAMPI			
$V =$	R	$\frac{(1+i)^{18} - 1}{i(1+i)^{18}}$	$R =$ reddito annuo prospettico $54.000 = (4.000 \times 12) + 6.000$
$V =$	$\text{€ } 54.000$	$\frac{1,07^{18} - 1}{0,07 \cdot 1,07^{18}}$	$i =$ tasso di attualizzazione 7% annualità-periodo 18 $=1+i = 1,07$
$V =$	$\text{€ } 54.000$	$\frac{3,38}{0,07} - \frac{1}{3,38}$	
$V =$	$\text{€ } 54.000$	$\frac{2,38}{0,24}$	
$V =$	$\text{€ } 54.000$	10,06	
$V =$	$\text{€ } 543.191$		



Metodo del confronto di mercato

VALORE DI VENDITA FORZATA										
PARTE 1 Sup. Esterne Lorde				SUPERFICI				VALORI		
Prezzo d'asta				Lorde	S.E.L. Commerciale			€/mq.	Tot.	Tot.
Id.		Sub.	6,713	per unità	coeff.	per unità	per sub	per unità	per sub	
1	Campo da gioco 1 e 2	1.352 +	mq.	1.352	1,00	1.352		40	54.080	
2	Campo da gioco 3	672 +	mq.	672	1,00	672		80	53.760	
3	Campo da gioco 4 e 8	1.438 +	mq.	1.438	1,00	1.438		90	129.420	
4	Campo da gioco 7	671 +	mq.	671	1,00	671		70	46.970	
5	Campo da gioco 5 e 6	1.343 +	mq.	1.343	1,00	1.343		70	94.010	
6	Campo da gioco 9	794 +	mq.	794	1,00	794		80	63.520	
7	Spogliatoi	304 + 23	mq.	327	1,00	327		140	45.780	
8	Magazzino	116 +	mq.	116	1,00	116		260	30.160	
		Sub.	4.175				418			2.505
11	Area Scoperta		mq.	4.175	0,10	418		6	2.505	
		Sub.	1.441				1.441			28.820
17	Parti comuni 60% di 2.882		mq.	1.441	1,00	1.441		20	28.820	
	Capacità edifi. residua		mc.							
	Oneri								- 6.000	- 6.000
			6,713	6,713		8,572	8,572		543.025	543.025

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta della parte UNO

per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 543.000

diconsi euri – cinque – cento – quaranta – tre – mila –

24.2.

COMPENDIO IMM.RE 2

Metodo Reddittuale (M.R.)

PARTE 2			
Valore Reddittività			
PISCINA			
$V =$	R	$\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$	$R =$ reddito annuo prospettico 48.000 = (4.000x12)
$V =$	€ 48.000	$\frac{1,07^{18} - 1}{0,07 \cdot 1,07^{18}}$	$i =$ tasso di attualizzazione 7%
$V =$	€ 48.000	$\frac{3,38 - 1}{0,07 \cdot 3,38}$	annualità periodo 18 $= 1+i = 1,07$
$V =$	€ 48.000	$\frac{2,38}{0,24}$	
$V =$	€ 48.000	10,06	
$V =$	€ 482.836		



Metodo del confronto di mercato

PARTE 2 Sup. Esterne Lorde Prezzo d'asta				SUPERFICI				VALORI		
				Lorde	S.E.L. Commerciale		€/mq.	Tot.	Tot.	
id.	Sub.		per unità	coeff.	per unità	per sub		per unità	per sub	
			3.469			3.469			459.000	
14	Piscina	450 +	mq.	450	1,00	450	200	90.000		
14	Palestra	450 +	mq.	450	1,00	450	140	63.000		
14	Spogliatoi	566 +	mq.	566	1,00	566	160	90.560		
11	Club Haus	362 + 122	mq.	484	1,00	484	180	87.120		
12	Piscina	197 +	mq.	197	1,00	197	350	68.950		
13	Magazzino	59 +	mq.	59	1,00	59	150	8.850		
10	Campi 10 e 11	1.263 +	mq.	1.263	1,00	1.263	40	50.520		
	Sub.		7.544			754			4.526	
16	Area Scoperta		mq.	7.544	0,10	754	6	4.526		
	Sub.		1.441			1.441			28.820	
17	Parti comuni 50% di 2.882		mq.	1.441	1,00	1.441	20	28.820		
	Capacità edifi. residua		mc.	-						
	Oneri							- 10.000	- 10.000	
				3.469		5.664	5.664	482.346	482.346	

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta della parte DUE per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 482.400

diconsi euri – quattro – cento – ottanta – due – mila – quattro – cento

24.3.

COMPENDIO IMM.RE 3

PARTE 3 Sup. Catastale Prezzo d'asta				VALORE DI VENDITA FORZATA				SUPERFICI			VALORI		
				Lorde	S.E.L. Commerciale		€/mq.	Tot.	Tot.				
id.	Sub.		per unità	coeff.	per unità	per sub		per unità	per sub				
			17.594			17.594			140.752				
16	Area Scoperta		mq.	17.594	1,00	17.594	8	140.752					
	Capacità edifi. residua		mc.	-				0	0				
	Oneri							0	0				
				17.594		17.594	17.594	140.752	140.752				

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta della parte TRE per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 140.700

diconsi euri – cento – quaranta – mila – sette – cento –



24.4.

LOTTO UNICO

PREZZO D'ASTA				
LOTTO UNICO		S.E.L.		VALORI
id.		immobili	commerciale	per parte
PARTE 1	Campi da gioco + annessi	6.713	8.572	543.000
PARTE 2	Piscina + annessi	3.469	5.664	482.400
PARTE 3	Terreno	17.594	17.594	140.700
		27.776	31.830	1.166.100

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del LOTTO UNICO per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 1.166.100

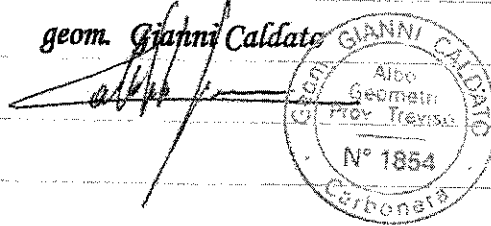
diconsi euri – un – milione – cento – settanta – sei – mila – cento –

Il valore dell'immobile, prezzo d'asta, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma.

Treviso, 03.09.2016

L' E. S.

geom. *Gianni Caldato*



25.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Atto di pignoramento	doc. 09)	Urbanistica
doc. 2)	Visure NCEU	doc. 10)	Autorizzazioni
doc. 3)	Visure NCT	doc. 11)	Rilievi
doc. 4)	Planimetrie NCEU	doc. 12)	Foto
doc. 5)	Estratto mappa NCT	doc. 13)	Doc. acquisita
doc. 6)	Atti di provenienza	doc. 14)	Schede di valutazione
doc. 7)	Visure conservatoria	doc. 15)	Scheda sintetica
doc. 8)	Relazione notarile	doc. 16)	Invio alle parti

RAA

26.

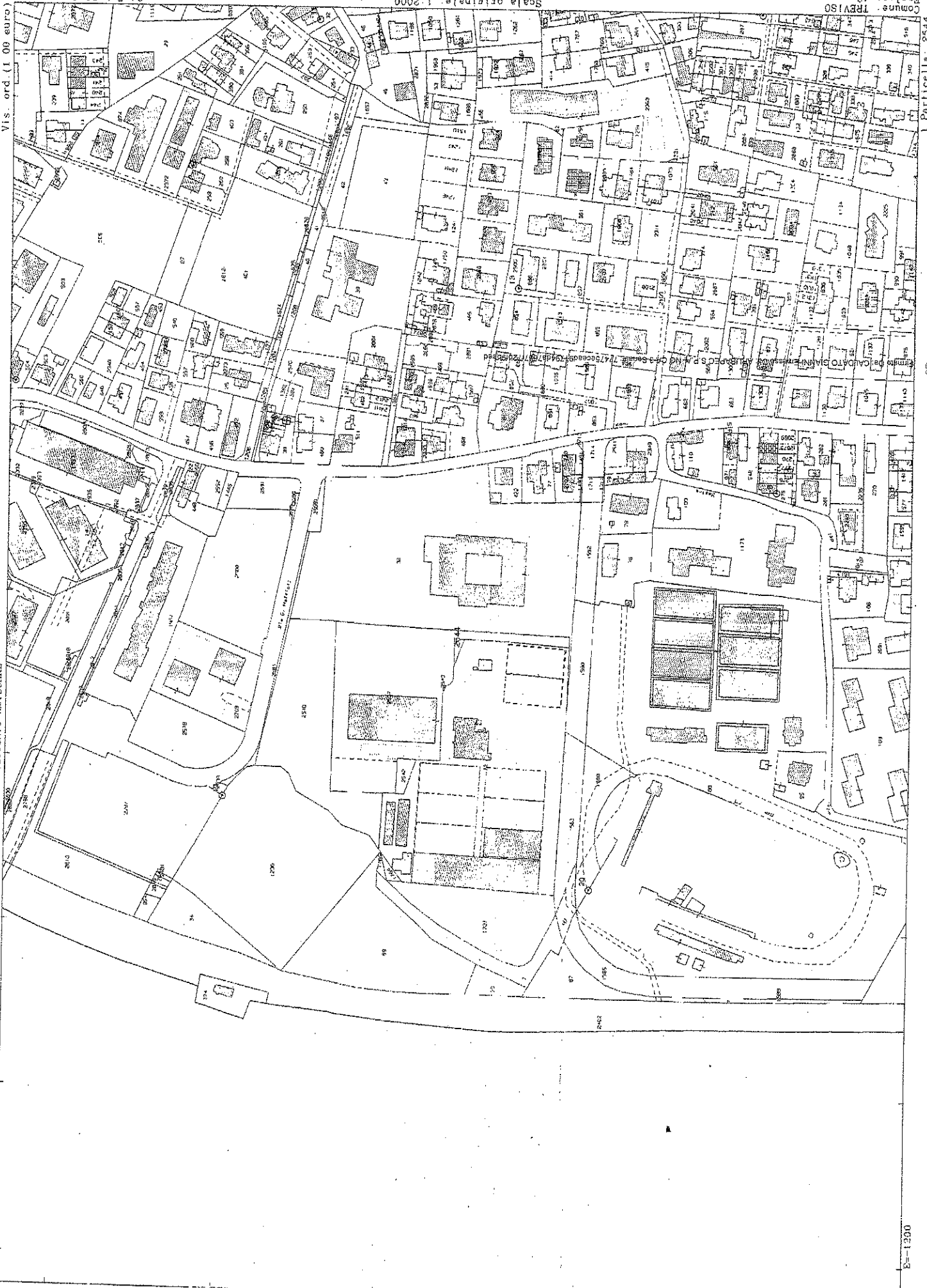
LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi



economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.





Particella: 2544

Comune: TREVISO
Foglio: 42
Riduzione: CALDATO CIANNI

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 X 562 000 metri

24-Feb-2016 11:20:11
Prot. n. 140026860/2016

Vis. ord. (1 00 euro)

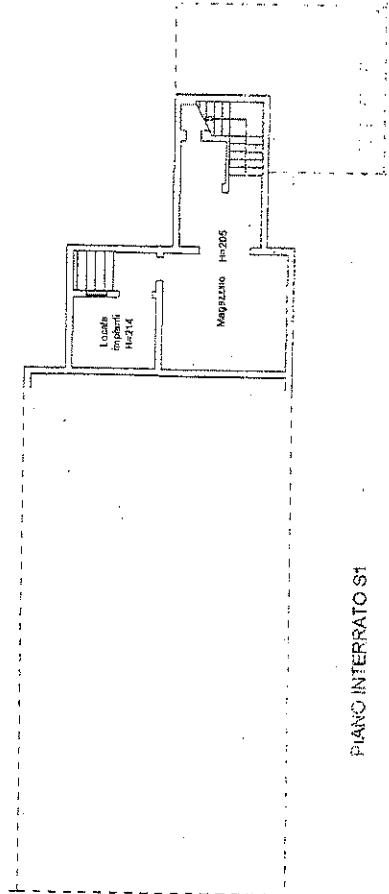
..... Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. EUGENIO AMILCARE

Dichiarazione protocollo n. TV0204116 del 21/06/2004
 Urban: H Foglio: 3 Particella: 72 - Subalterno 6 >
 Pianimetria di u.i.v. in Comune di Treviso
 Via Delle Medaglie D'oro
 civ. 6

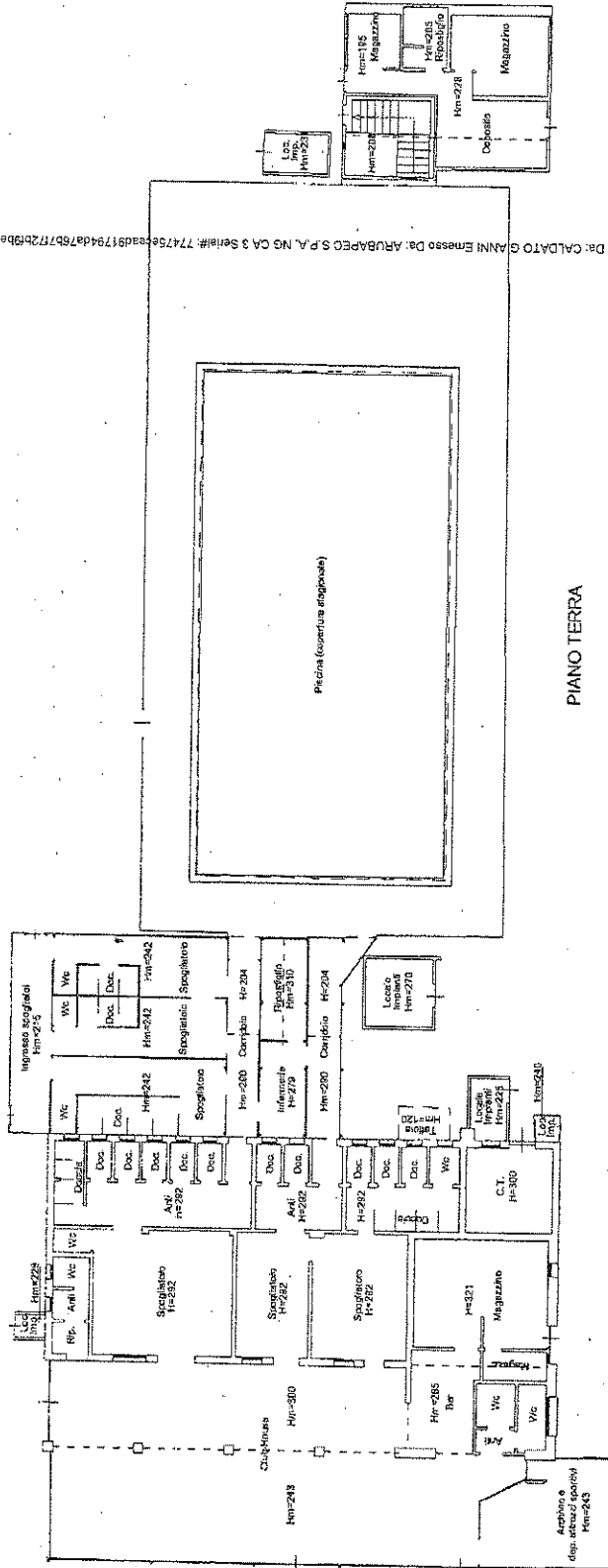
Compilata da:
 Vallerio Luigi
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Treviso
 N. 2359

Identificativi Catastali:
 Sezione: H
 Foglio: 3
 Particella: 72
 Subalterno: 6

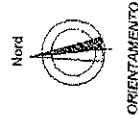
Scala 1: 200



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO S1



ORIENTAMENTO

Firmato Da: CALDATO G. ANNI Emesso Da: ARUBAPFC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 774758ba091794d47b5f72bbed

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2016 - **CATASTO FABBRICATI**
Via MEDAGLIE D'ORO n. 6 Piano: SI-T.
Cadastrale n. 1

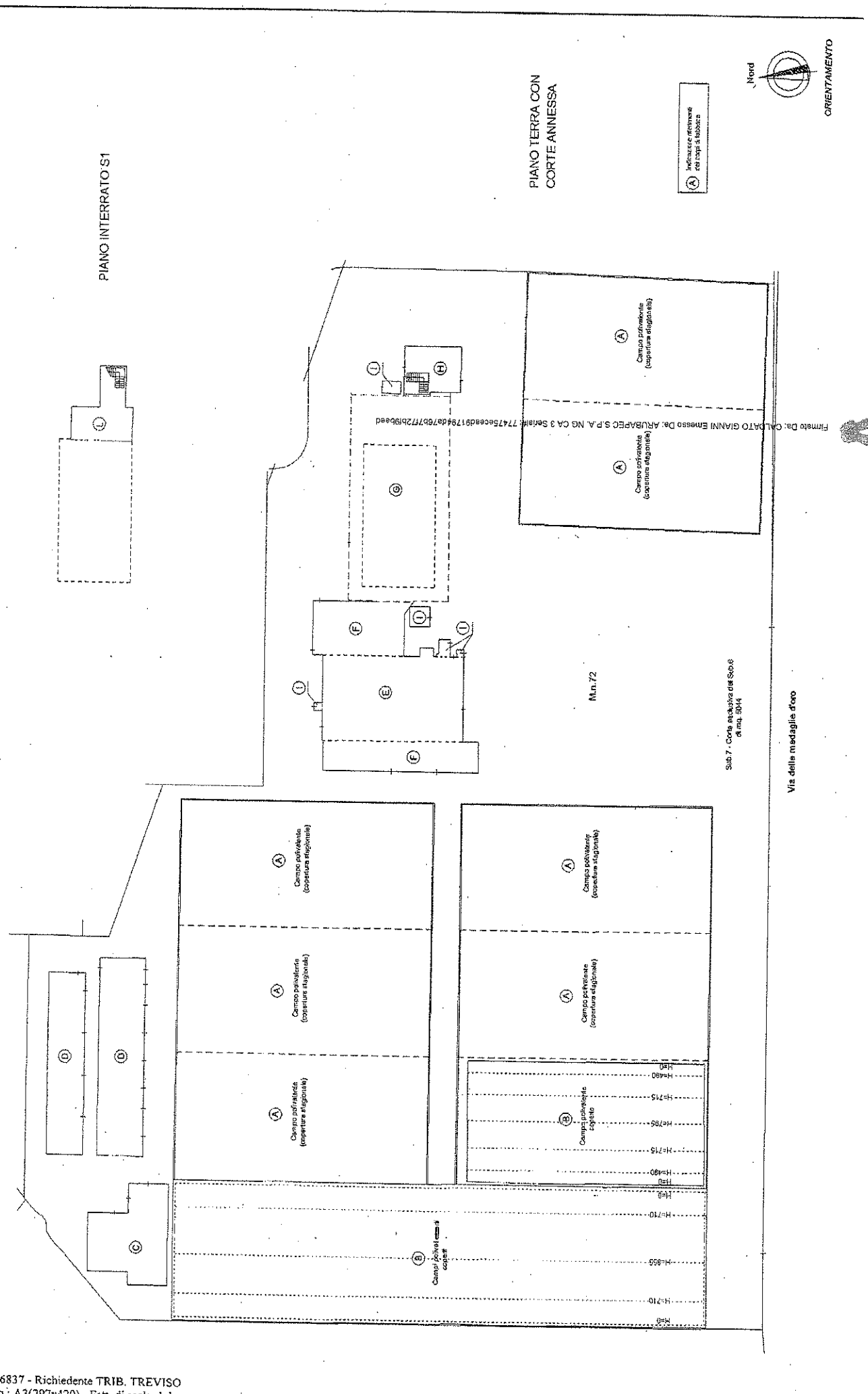
Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. TV0204116 del 21/06/2004
Ubiqua: H Foglio: 3 Particelle: 72 - Subalterno 6 >
Pianimetria di v.u.u. in Comune di Treviso
Via Delle Medaglie D'oro

cit. 6

Identificativi Catastali:
Sezione: H
Foglio: 3
Particella: 72
Subalterno: 6

Completata da:
Vallero Luigi
Incaricato all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2359



Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Treviso

Dichiarazione protocollata n. TV0204116 del 21/06/2004

Urban. H Foglio 3 Particella: 72 - Subalterno 6 >

Fianchetta di s.s.u. in Comune di Treviso

Via Delle Medaglie D'oro

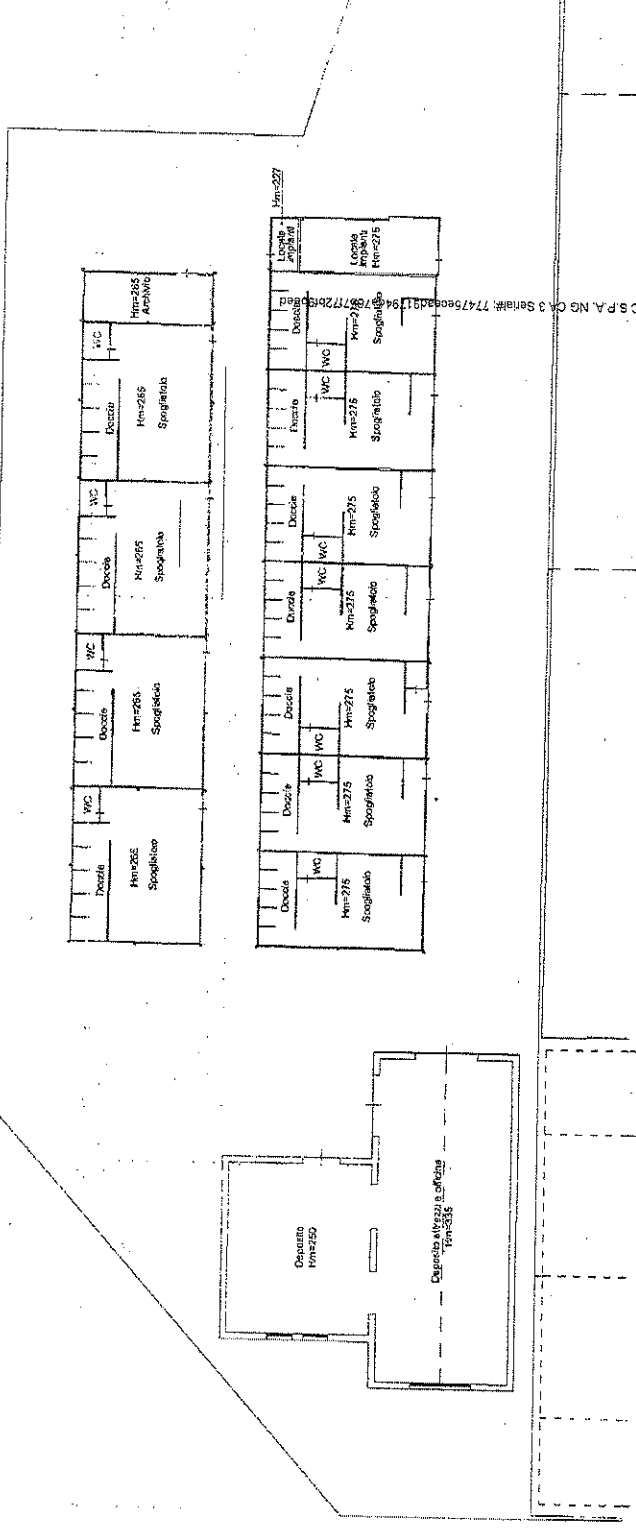
civ. 6

Compilata da:
Vallero Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso

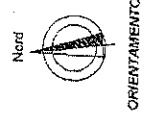
N. 2359

Identificativi Catastali:
Seziona: H
Foglio: 3
Particella: 72
Subalterno: 6

Scala 1: 200



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

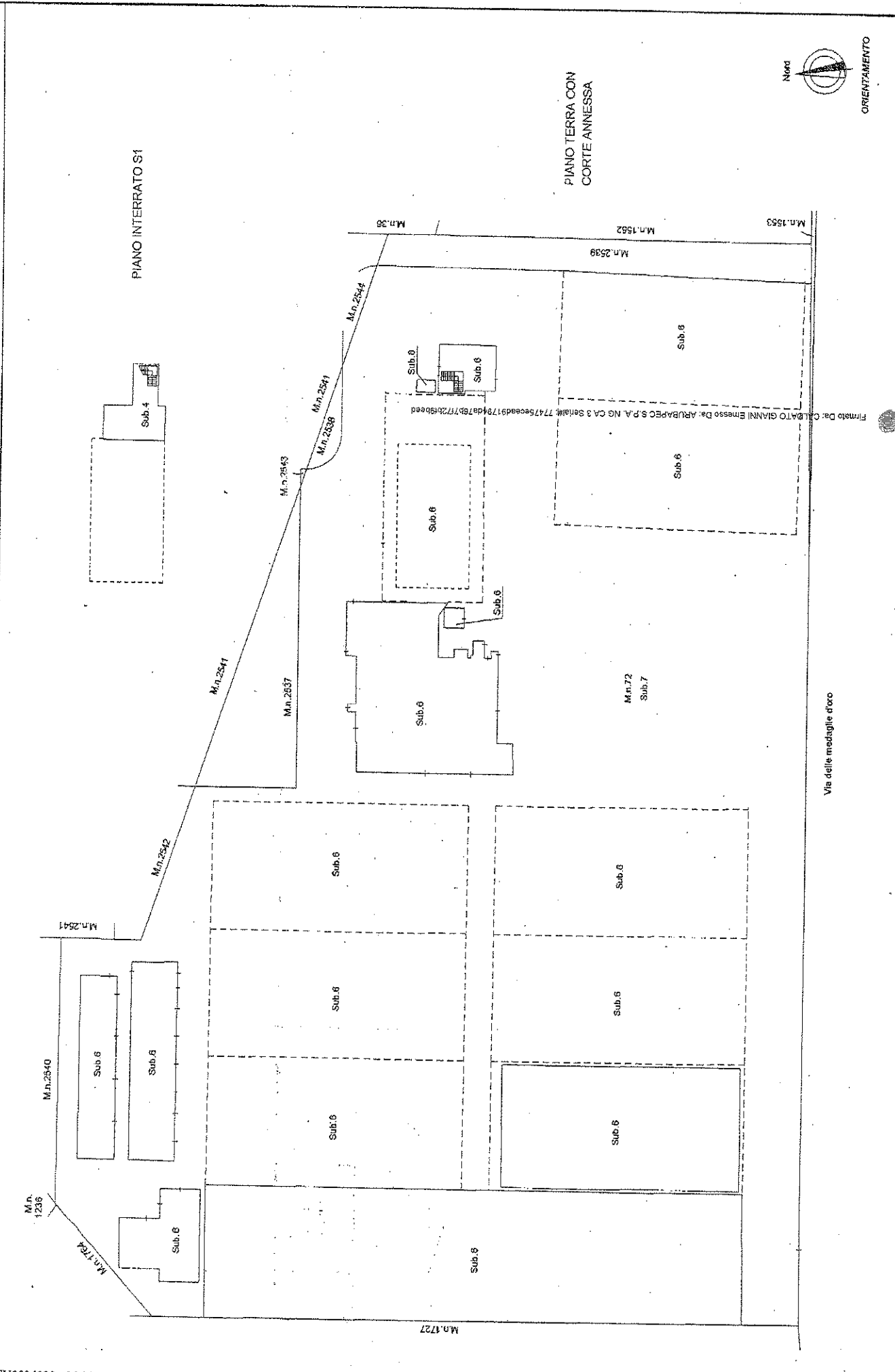


Firma Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG C 3 Senale, 17475000111

Comune di Treviso
 Ufficio provinciale di Treviso
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso
 M. n. 1236
 M. n. 2541
 M. n. 2540
 M. n. 2539
 M. n. 2538
 M. n. 2537
 M. n. 2541
 M. n. 2542
 M. n. 2543
 M. n. 2538
 M. n. 2541
 M. n. 2544
 M. n. 36
 M. n. 1562
 M. n. 1553
 M. n. 72
 M. n. 72

Comune di Treviso
 Sezione: R
 Foglio: 3
 Particella: 72
 Tipo Mappale n. del
 Scala 1 : 500
 Dimostrazione grafica dei suballearni

N. 2359
 Prov. Treviso
 Protocollo n. TV0204116
 del 21/06/2004



Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0359732 del 12/12/2005

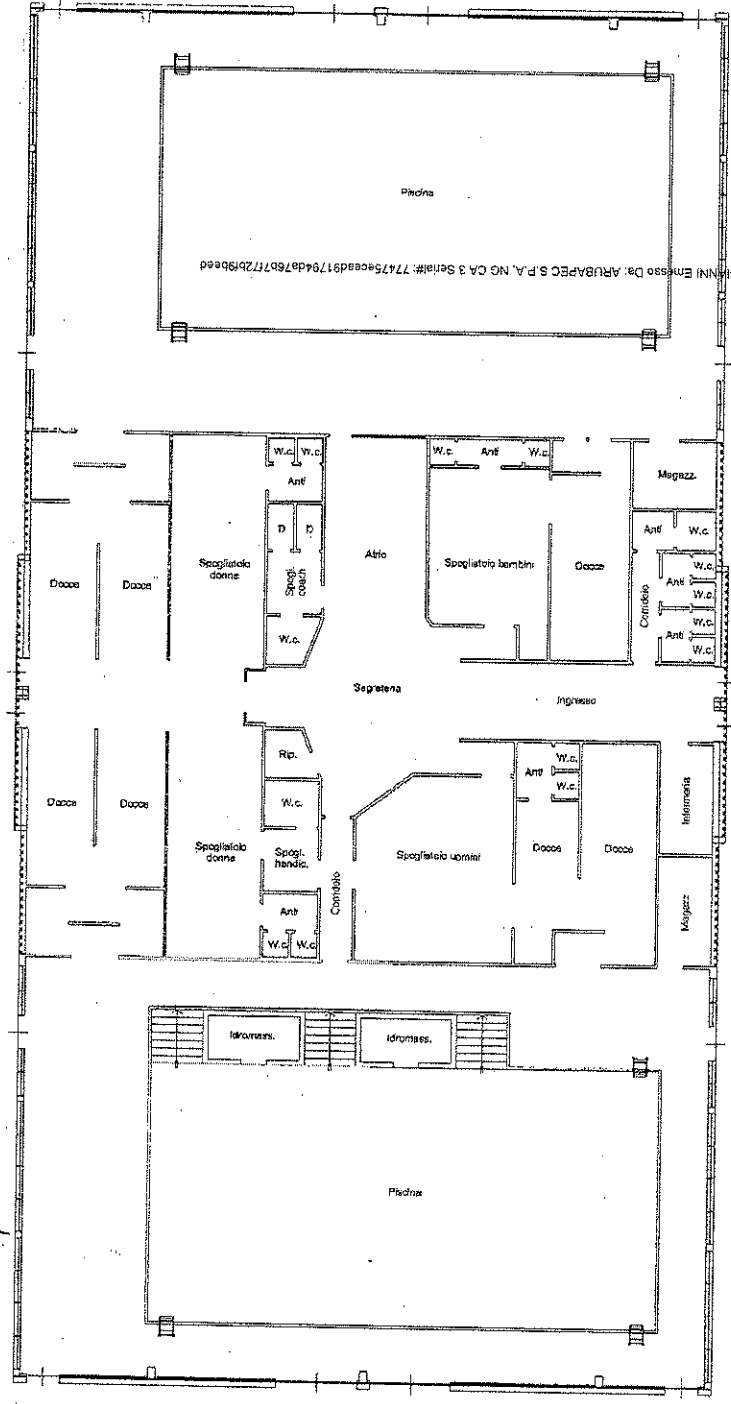
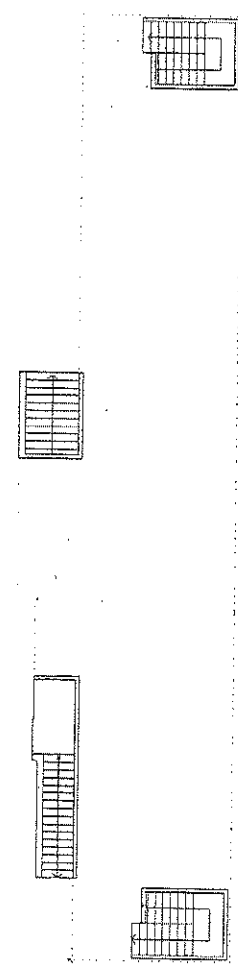
L. 11/08/1977 n. 358 - art. 1, comma 1, lett. a) - art. 2, comma 1, lett. a)

civ.

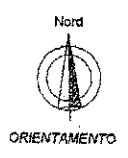
Identificativi Catastrali:
Sezione: H
Foglio: 3
Particella: 2537
Subalterno: 1

Compiata da:
Vallero Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso
N. 2359

Scala 1: 200



PIANO TERRA - H=3.00ml



Firma Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPCS P.A. NG CA 3 Serial: 77475cead91794da76b172b9bed

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0359732 del 12/12/2005
Liquor H Foglio: 3 Particella: 2537 - Subalterno I >
Planimetria di v. i. u. in Comune di Treviso
Via Delle Medaglie D'oro

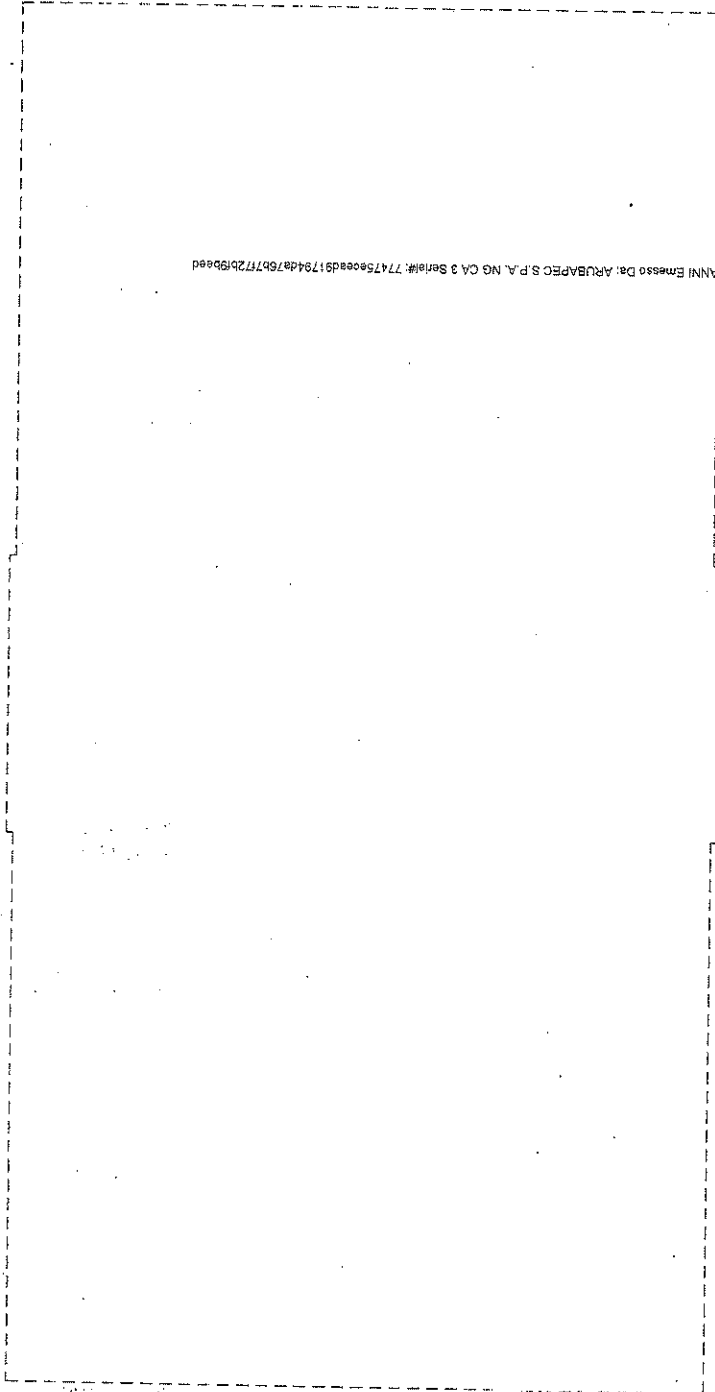
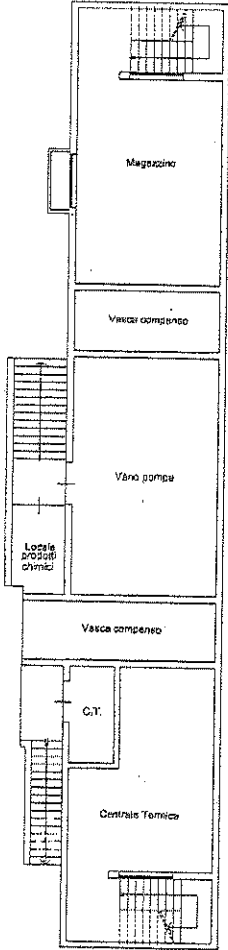
Scala 1:200

cliv.

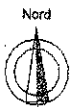
Completata da:
Vallero Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso

N. 2359

Identificativi Catastali:
Sezione: H
Foglio: 3
Particella: 2537
Subalterno: 1



PIANO INTERRATO S1 - H=2.70ml



ORIENTAMENTO

Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77475000d91794da76b172b9dad



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
TREVISO

Dichiarazione protocollo n. TV0359732 del 12/12/2005
L. 11/01/2012 art. 10, comma 1, lett. a) - Subalterno 1 >
Planimetria di. u. i. n. in Comune di Treviso

Via Delle Medaglie D'oro

civ.

Compilata da:
Vallero Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2359

Identificativi Catastali:
Sezione: H
Foglio: 3
Particella: 2537
Subalterno: 1

Scala 1: 500

foglio n. 1

PIANO TERRA CON
CORTE ANNESSA

SUB.2-CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.1 MQ.4430

Sub.1
Ⓐ
Campo polivalente
(coperture stagionali)

Sub.1
Ⓑ

Ⓐ indicazione riferimenti
dei corpi di fabbrica

Ⓒ

PIANO INTERRATO S1

Via delle medaglie d'oro

Nord

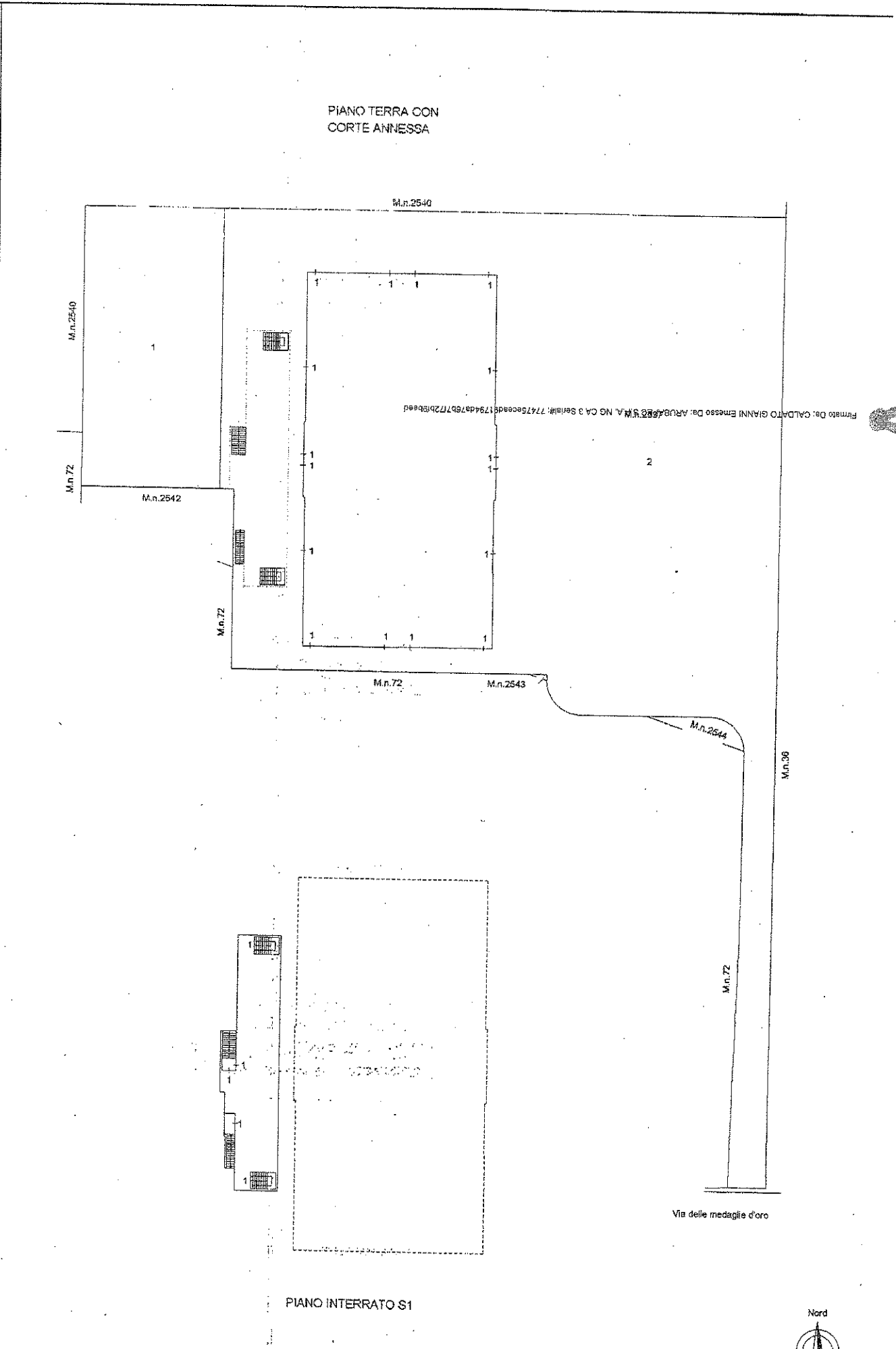


ORIENTAMENTO

Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBA E.C.S.P.A. MG CA 3 Serial#: 77475ce8e09794da76b772b190e6d



Comune di Treviso
 Ufficio provinciale di Treviso
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso
 Mappale n. 3422714 del 23/11/2005 Scala 1 : 500
 Particella: 2537
 Foglio: 3
 Sezione: H
 Dimostrazione grafica dei subalterni
 Prov. Treviso
 Protocollo n. TV0359732 del 12/12/2005
 N. 2359



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBA S.p.A. NG CA 3 Serial#: 774750e9dd1794da76b772b1b6ed