

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT.SSA PAOLA TORRESAN**  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 57/2019**

\*\*\* \*\*

**INTEGRAZIONE PERIZIA**

\*\*\* \*\*

**Indice**

1. Incarico	2
2. Nuove operazioni peritali	2
3. Relazione notarile sostitutiva degli immobili inseriti nella procedura 201/2023. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
4. Descrizione degli immobili pignorati a seguito dell'estensione del pignoramento e del nuovo frazionamento	4
5. Identificazione catastale complessiva degli immobili pignorati con RGE 57/2019 e RGE 201/2023	5
6. Confini di proprietà	8
7. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia	8
8. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione	9
9. Calcolo delle superfici commerciali	9
10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	11
11. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c	11
12. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.	12

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



13.	Valore degli immobili	12
14.	Riassunto del valore di vendita forzata dei quattro lotti	19
15.	Bozza perizia ed osservazioni	19
16.	Allegati	19

\*\*\* \*\*

## **1. Incarico**

Il sottoscritto ing. Marco De Nardi con studio in Treviso, vicolo Feltrina C, 8 è stato nominato Esperto Stimatore in data 07/01/2019 nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 57/2019, con riferimento ai beni pignorati da: CentroMarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia – Società Cooperativa per Azioni contro [omissis].

In data 04/12/2021 è stata redatta la perizia di stima relativa agli immobili pignorati.

Successivamente, in data 11/07/2023, il G.E. ha disposto la riunione delle procedure RGE 57/2019 e 201/2023 e la conseguente integrazione della perizia di stima, al fine di procedere alla valutazione del compendio, con il nuovo pignoramento degli immobili aggiuntivi individuati al catasto terreni al fg. 52 mapp. 661, 662 e 664.

Nella procedura sono intervenuti [redacted], [redacted] e [redacted], [redacted] e [redacted].

## **2. Nuove operazioni peritali**

Il sottoscritto Perito è stato incaricato dal G.E., nell'udienza del giorno 8/11/2023, di procedere al frazionamento delle aree di pertinenza degli

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



immobili residenziali, in modo da costituire i due nuovi lotti evitando i deprezzamenti previsti nella perizia originaria. Ha quindi proceduto al nuovo accatastamento dell'area urbana, con conseguente sanatoria delle irregolarità catastali riscontrate nella prima perizia.

**3. Relazione notarile sostitutiva degli immobili inseriti nella procedura 201/2023. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Agli atti è allegato il certificato notarile [Allegato 1] a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 04/07/2023 redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.C. dal quale si ricavano sia il titolo di provenienza nonché le iscrizioni e trascrizioni di seguito descritte:

- Provenienza immobili censiti al Cat. Terr. del comune di San Biagio di Callalta al Fg. 52 mapp. 661-662-664: atto di donazione a rogito del notaio Enrico Fumo di Treviso del 17/10/2002, Repertorio 88187, trascritta a Treviso il 21/10/2002 al n. 34687. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Nell'atto si specifica che la piena proprietà degli immobili pignorati è riferibile agli esecutati, ciascuno per ½. [Allegato 2]. In particolare il mapp. 664 deriva da frazionamento del mapp. 51 ed i mappali 661 e 662 da frazionamento del mapp. 239 indicati nella donazione.
- Iscrizione del 09/09/2022 Registro Particolare 6286, Registro Generale 35617. Pubblico ufficiale: ADE-Riscossione. Repertorio 4014/11322 del 08/09/2022. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



- Iscrizione del 04/11/2022 Registro Particolare 7736, Registro Generale 43740. Pubblico ufficiale: ADE-Riscossione. Repertorio 4109/11322 del 28/10/2022. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

- Trascrizione: Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso del 16/06/2023 - Registro Particolare 16210 Registro Generale 22495, rep. 3791 del 31/05/2023 [Allegato 3].

Da una visura effettuata in data 06/01/2024 si è riscontrato che non sono presenti ulteriori atti successivi alla data del certificato notarile [Allegato 4].

#### **4. Descrizione degli immobili pignorati a seguito dell'estensione del pignoramento e del nuovo frazionamento**

La perizia aveva evidenziato la necessità di estendere il pignoramento ai terreni che lambiscono le abitazioni, in particolare i mapp. 661 e 664 del fg. 52 C.T. che di fatto costituiscono il giardino e l'area di manovra delle due residenze. La procedura esecutiva 201/2023 ha incluso i suddetti immobili.

Nel corso dell'udienza del 8/11/2023 il G.E. ha incaricato il sottoscritto Perito di procedere ad una modifica catastale in modo di identificare i lotti 1 e 2. Si è pertanto proceduto a frazionare il fg. 52 mapp. 661 in due nuovi mappali 675 e 676 ed eseguire un nuovo accatastamento urbano per adeguare i dati catastali fabbricati allo stato di fatto, nonché per realizzare distinte aree esterne di pertinenza delle due abitazioni, oltre ad una area comune. Sono stati pertanto soppressi i subalterni 1-2-3 del fg. G5, mapp. 561 e sono stati sostituiti dai sub. 5-6-7.

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



In particolare l'immobile al civ. 25 è ora individuato catastalmente al fg. G5, mapp. 561 sub. 5 (abitazione e corte esclusiva); l'immobile al civ. 27 è ora individuato catastalmente al fg. G5, mapp. 561 sub. 6 (abitazione e corte esclusiva); l'immobile al fg. G5, mapp. 561 sub. 4 (autorimessa) rimane assegnato al civ. 27; infine l'immobile al fg. G5, mapp. 561 sub. 7 diviene bene comune non censibile ai suddetti sub. 4-5-6. I nuovi mappali 675 e 676 del fg. 52 (derivanti dai mapp. 661) individuano i giardini delle abitazioni descritte in precedenza. L'area individuata al fg. 52 mapp. 664 è una porzione di terreno assegnata come area comune alle due abitazioni.

L'immobile individuato al fg. 52 mapp. 662, pignorato con la estensione della procedura, è una ulteriore porzione di terreno agricolo che si aggiunge all'ampia area già pignorata in precedenza e viene inserita nel lotto 4. I restanti terreni agricoli sono stati analizzati nella perizia originaria rimangono suddivisi nei lotti 3 e 4. Le aree pignorate, suddivise in lotti, sono descritte graficamente nell'allegato 5.

#### **5. Identificazione catastale complessiva degli immobili pignorati con RGE 57/2019 e RGE 201/2023**

Alla data del 07/01/2024, a seguito delle modifiche catastali, gli immobili erano così individuati al Catasto Urbano, Comune di San Biagio di Callalta:

- 1) Area esterna comune: (b.c.n.c. ai subalterni 4-5-6): Sez. G, Foglio 5, mapp. 561 sub. 7;
- 2) Appartamento civ. 25: Sez. G, Foglio 5, mapp. 561 sub. 5, Cat. A/2; classe 2; consistenza 7 vani (sup. cat. 169 mq); rendita 614,58 euro;
- 3) Appartamento civ, 27: Sez. G, Foglio 5, mapp. 561 sub. 6, Cat. A/2;

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



classe 2; consistenza 7 vani (sup. cat. 199 mq); rendita 614,58 euro;

4) Stalla/ricovero mezzi agricoli: Sez. G, Foglio 5, mapp. 561 sub. 4, Cat. C/6; classe U; consistenza 174 mq; rendita 539,18 euro;

Si allegano le visure al catasto urbano [Allegato 6A], l'elaborato planimetrico [Allegato 6B] e le planimetrie catastali [Allegato 6C].

Le suddivisioni interne sono corrispondenti a quelle riscontrate con i rilievi e pertanto i dati al catasto urbano sono allineati alla situazione reale. Quindi i dati relativi al Catasto Urbano indicati nel pignoramento identificano compiutamente gli immobili e ne consentono l'univoca individuazione.

Al catasto terreni i fabbricati di cui sopra sono eretti sulla particella individuata al fg. 52 mapp. 561.

Sono inoltre parte del pignoramento i seguenti terreni:

- 1) Foglio 52, mapp. 675 (ex 661), seminativo, classe 2, superf. 329 mq, reddito dominicale € 3,06, reddito agrario € 1,53. Rappresenta di fatto una estensione del giardino del civ. 25
- 2) Foglio 52, mapp. 676 (ex 661), seminativo, classe 2, superf. 539 mq, reddito dominicale € 5,01, reddito agrario € 2,51. Rappresenta di fatto una estensione del giardino del civ. 27
- 3) Foglio 52, mapp. 664, seminativo, classe 2, superf. 201 mq, reddito dominicale € 1,70, reddito agrario € 0,93. Rappresenta di fatto una estensione dell'area urbana comune ai fabbricati

Oltre ai seguenti terreni destinati ad uso agricolo:

- 4) Foglio 52, mapp. 29, seminativo arborato, classe 2, superf. 8572 mq, reddito dominicale € 68,24, reddito agrario € 42,06
- 5) Foglio 52, mapp. 55, seminativo, classe 2, superf. 9868 mq, reddito

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



dominicale € 83,63, reddito agrario € 45,87

6) Foglio 52, mapp. 138, seminativo, classe 4, superf. 1025 mq, reddito dominicale € 4,74, reddito agrario € 2,91

7) Foglio 52, mapp. 141, seminativo, classe 2, superf. 779 mq, reddito dominicale € 6,40, reddito agrario € 3,62

8) Foglio 52, mapp. 144, seminativo, classe 4, superf. 694 mq, reddito dominicale € 3,21, reddito agrario € 1,97

9) Foglio 52, mapp. 662, seminativo, classe 2, superf. 5866 mq, reddito dominicale € 54,53, reddito agrario € 27,27

10) Foglio 54, mapp. 24, seminativo, classe 2, superf. 8150 mq, reddito dominicale € 66,97, reddito agrario € 37,88

11) Foglio 54, mapp. 30, seminativo, classe 2, superf. 5040 mq, reddito dominicale € 42,71, reddito agrario € 23,43

12) Foglio 54, mapp. 166, prato, classe 2, superf. 69 mq, reddito dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,12

13) Foglio 54, mapp. 167, seminativo arborato, classe 1, superf. 1440 mq, reddito dominicale € 14,79, reddito agrario € 7,81

14) Foglio 54, mapp. 330, seminativo arborato, classe 1, superf. 6628 mq, reddito dominicale € 64,66, reddito agrario € 35,94

15) Foglio 54, mapp. 675, seminativo arborato, classe 3, superf. 385 mq, reddito dominicale € 2,49, reddito agrario € 1,39

16) Foglio 54, mapp. 678, seminativo, classe 2, superf. 2718 mq, reddito dominicale € 22,33, reddito agrario € 12,63

Si allegano le visure [Allegato 7A] e l'estratto di mappa [Allegato 7B].

I dati attuali al Catasto Terreni identificano gli immobili e ne consentono

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - [Pec marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:Pec marco.denardi2@ingspec.eu)



l'univoca individuazione.

## **6. Confini di proprietà**

L'area di proprietà pignorata per la porzione edificata insiste interamente sul Fg. 52 del comune di San Biagio di Callalta e confina su tre lati (nord, est e parzialmente ovest) con il mapp. 660, sempre ad ovest con il mapp. 663; a sud con il mapp. 336 del fg. 54.

Relativamente ai terreni posti sulla sponda destra del fiume Musestre, ancora una volta sono tutti situati sul Fg. 52 del comune di San Biagio di Callalta e confinano ad ovest con i mapp. 660 e 658, ad est con il fiume Musestre, a sud confina con il mapp. 776 del fg. 54, a nord con i mappali 136, 139, 146, 246 ed ancora 658. All'interno del lotto è presente il mapp. 140 di proprietà demaniale, residuo del vecchio alveo fluviale ed il mappale 148, di proprietà di terzi.

Relativamente ai terreni posti sulla sponda sinistra del fiume Musestre, sono tutti situati sul Fg. 54 del comune di San Biagio di Callalta e confinano ad ovest con il mapp. 581 e con il fiume Musestre; a sud confina con il mapp. 168, 837; ad est con i mappali 673, 677, 742, 485, 484, 397; a nord i confini sono il mapp. 602, 604 e via Bagnon.

## **7. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia**

Non sono intervenute variazioni sugli immobili già analizzati nella perizia iniziale, per i quali si richiamano le analisi conclusive, ovvero che gli immobili non sono pienamente conformi dal punto di vista edilizio/urbanistico a causa di lievi differenze distributive interne. Inoltre

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



manca una agibilità aggiornata. Relativamente ai nuovi immobili, si specifica che sul fg. 52 mapp. 676 è presente una piccola baracca pericolante abusiva in lamiera ed alcune superfettazioni (pollai, legnaie) costruite in aderenza al ricovero mezzi agricoli. Per tutti questi fabbricati si prevede la demolizione.

#### **8. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione**

Il sottoscritto CTU ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate se fossero presenti contratti attivi di locazione o comodato registrati opponibili alla procedura. La verifica ha dato esito negativo [Allegato 8].

#### **9. Calcolo delle superfici commerciali**

Il dimensionamento della superficie commerciale dei fabbricati è stato eseguito mediante i grafici del rilievo [Allegato 9]

Le superfici misurate sono le seguenti:

Fabbricato residenziale civ. 25, civ. 25 (fg. G5 mapp. 651 sub. 5): Superficie lorda  $53,2 \text{ PT} + 104,5 \text{ P1} = 157,7 \text{ mq}$ .

Area scoperta di pertinenza del mapp. 651 sub. 5: Superficie 176 mq

Fabbricato residenziale civ. 27 (fg. G5 mapp. 651 sub 6): Superficie lorda  $113,8 \text{ mq PT} + 56,3 \text{ P1} = 170,1 \text{ mq}$

Portico dell'abitazione civ. 27 (mapp. 651 sub. 6): Superficie lorda 22,0 mq.

Fabbricato agricolo (fg. G5 mapp. 651 sub. 4): Superficie lorda 270,3 mq.

Area scoperta di pertinenza del mapp. 651 sub. 6: Superficie 605 mq

Area comune b.c.n.c. (fg. G5 mapp. 651 sub. 7): superficie di 366 mq.

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



Riassumendo:

Fabbricato residenziale A civ. 25 (fg. G5 mapp. 651 sub. 5)

Superficie principale = 157,7 mq.

Superficie area scoperta afferente all'immobile: 176 mq con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 10% della superficie dei vani principali (10% di 157,7 mq=15,8 mq) e 2% per i restanti 176-16=160 mq. Pertanto 2% di 160=3,2 mq. Superficie omogeneizzata 19,0 mq

Il terreno individuato al Foglio 52, mapp. 675 di superf. 329 mq, visto che di fatto si tratta di giardino dell'abitazione, viene computato per il 2% della superficie, ovvero 6,6 mq.

Il totale dei metri quadrati commerciali è quindi di 183,3 mq.

Fabbricato residenziale B civ. 27 (fg. G5 mapp. 651 sub.6)

Superficie principale = 170,1 mq.

Portico: superficie secondaria mq 22,0 con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 30%. Superficie omogeneizzata 6,6 mq.

Superficie area scoperta: 605 mq con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 10% dei vani principali (10% di 170,1=17,1 mq) e 2% per i restanti 605-17=588 mq. Pertanto 2% di 588=11,8 mq Superficie omogeneizzata 28,9 mq

Il terreno individuato al Foglio 52, mapp. 676 di superf. 539 mq, visto che di fatto si tratta di giardino dell'abitazione, viene computato per il 2% della superficie, ovvero 10,8 mq.

Il totale dei metri quadrati commerciali è quindi di 209,8 mq.

Fabbricato agricolo (fg. G5 mapp. 651 sub. 4):

Considerando il fatto che l'immobile si trova in zona C1, equiparando il

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



fabbricato ad una autorimessa, si valuta per superficie secondaria mq 270,3 un coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 50%. Superficie omogeneizzata 135,2 mq.

Alle aree comuni individuate al C.T. Fg. 52 mapp. 664 ed al catasto urbano sez. G5 fg. 651 sub. 7 non viene assegnato un valore commerciale specifico.

Il calcolo della superficie commerciale dei terreni agricoli è stato eseguito mediante sommatoria dei dati catastali:

Terreni agricoli riva sinistra Musestre (sommatoria Fg. 54): 24.430 mq

Terreni agricoli riva destra Musestre (sommatoria Fg. 52): 26.804 mq con esclusione dei terreni individuati al Fg. 52 mapp. 664 (area comune assegnata agli immobili), 675 e 676 (giardini delle abitazioni).

#### **10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Il vigente piano urbanistico comunale è il PAT del Marzo 2015 ed il PI di novembre 2018.

Le aree in esame sono identificate dallo strumento urbanistico comunale come ZTO C1 Centri Residenziali di espansione relativamente all'area dove sono presenti i fabbricati, ZTO Zona agricola integra per i terreni [Allegato 10].

Gli immobili sono pertanto costruiti in conformità alla destinazione di piano urbanistico.

#### **11. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c**

Non sono presenti vincoli alberghieri, monumentali, di inalienabilità o

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



indivisibilità.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Negli atti reperiti non sono presenti servitù attive e passive.

**12. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.**

Non sono presenti vincoli di carattere condominiale.

**13. Valore degli immobili**

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili per categoria.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale, comunque ricomprendendo l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi.

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato del particolare periodo di stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitata, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione interno, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene di suddividere il compendio in 4 lotti:

- Lotto num. 1: Appartamento al civ. 25 (fg. G5 mapp. 651 sub 5)
- Lotto num. 2: Appartamento al civ. 27, comprensivo di fabbricato rurale considerato pertinenza dell'abitazione (fg. G5 mapp. 651 sub 4 e 6)
- Lotto num. 3: Terreni agricoli sinistra Musestre (sommatoria terreni CT fg. 54)
- Lotto num. 4: Terreni agricoli destra Musestre (sommatoria terreni CT fg. 52, con esclusione dei terreni individuati al Fig. 52 mapp. 664, 675 e 676).

### **LOTTO NR. 1: APPARTAMENTO AL CIV. 25**

con **valore commerciale dei beni stimati pari ad Euro 165.000 (CENTOESSANTACINQUEMILA).**

Il valore è stato ricavato nel seguente modo:

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Categoria fabbricato: fabbricato residenziale;
- Superficie (commerciale) di riferimento: 150 mq;
- Superficie (commerciale) reale: 183,3 mq;

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata con caratteristiche generali: € 950 / mq

Sono stati poi introdotti e valutati i seguenti coefficienti correttivi del valore medio:

Vetustà degli interventi di restauro dai 10 ai 20 anni: coeff. 0,98

Finiture normali: coeff. 1,00

Stato manutenzione normale: coeff. 1,00

Impianto a radiat.: coeff. 1,00

Vetustà dell'impianto termico: 0,98

Condizionamento assente: coeff. 0,95

Finestre con vetro camera normale: coeff. 1,00

Disponibilità di parcheggio abbondante: coeff. 1,03

Esposizione/visuale buona: coeff. 1,01

Produttoria coefficienti: 0,95

Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato:  $950 \times 0,95 = 903$  euro

Valore di mercato: Superficie commerciale mq 183,3 x € 903 / mq = € 166.332 arrotondato ad euro 165.000.

È necessaria una nuova richiesta di abitabilità ed un aggiustamento distributivo interno, con un costo tecnico preventivato in 3.000 euro.

Al fine di determinare il valore finale inteso come prezzo al quale l'immobile potrà essere posto a base d'asta, considerando che la vendita

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



avviene senza garanzia per vizi e difetti, si applica un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Pertanto  $165.000 \times 0,80 = 128.000$  euro, a cui si detraggono 3.000 euro per la richiesta di agibilità.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **Euro 125.000 (CENTOVENTICINQUEMILA)**.

### **LOTTO NR. 2: APPARTAMENTO AL CIV. 27 + PERTINENZA**

con **valore commerciale dei beni stimati** pari ad **Euro 246.000 (DUECENTOQUARANTASEIMILA)**.

Il valore è stato ricavato nel seguente modo:

Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Categoria fabbricato: fabbricato residenziale;
- Superficie (commerciale) di riferimento: 150 mq;
- Superficie (commerciale) reale: 209,8 mq (abitazione) e 135,2 mq (pertinenza);

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata con caratteristiche generali: € 950 / mq

Sono stati poi introdotti e valutati i coefficienti correttivi del valore medio, distinti tra abitazione e pertinenza in quanto i due fabbricati non sono comparabili per caratteristiche.

Abitazione (sub 6):

Vetustà degli interventi di restauro dai 10 ai 20 anni: coeff. 0,98

Finiture normali. In parte da completare al piano primo: coeff. 0,98

Stato manutenzione normale: coeff. 1,00

## **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingpec.eu](mailto:marco.denardi2@ingpec.eu)



Impianto a radiat.: coeff. 1,00

Vetustà dell'impianto termico: 0,98

Condizionamento assente: coeff. 0,95

Finestre con vetro camera normale: coeff. 1,00

Disponibilità di parcheggio abbondante: coeff. 1,03

Esposizione/visuale buona: coeff. 1,01

Produttoria coefficienti: 0,92

Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato:  $950 \times 0,92 = 874$  euro

Valore di mercato: Superficie commerciale mq 209,8 x € 874 / mq = € 183.365 arrotondato ad euro 184.000.

È necessaria una nuova richiesta di abitabilità ed un aggiustamento distributivo interno, con un costo tecnico preventivato in 3.000 euro. Inoltre si devono dedurre i costi per l'abbattimento delle superfetazioni non autorizzate, per un costo di 4.000 euro

Al fine di determinare il valore finale inteso come prezzo al quale l'immobile potrà essere posto a base d'asta, considerando che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, si applica un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Pertanto  $184.000 \times 0,80 = 147.200$  euro, arrotondato a 147.000 a cui si detraggono 3.000 euro per la richiesta di agibilità e 4.000 euro per demolizione delle parti abusive. Il valore di vendita è pertanto 140.000 euro.

Pertinenza (sub 4):

Vetustà dell'immobile oltre i 40 anni: coeff. 0,80

Stato manutenzione scadente: coeff. 0,6

Produttoria coefficienti: 0,48

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingpec.eu](mailto:marco.denardi2@ingpec.eu)



Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato:  $950 \times 0,48 = 456$  euro

Superficie commerciale mq  $135,2 \times € 456 / \text{mq} = € 61.651$  arrotondato ad euro 62.000.

Il valore di mercato della pertinenza è quindi pari a 62.000 euro

Al fine di determinare il valore finale inteso come prezzo al quale l'immobile potrà essere posto a base d'asta, considerando che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, si applica un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Pertanto  $62.000 \times 0,80 = 49.600$  euro, arrotondato a 50.000. Il valore di vendita è pertanto 50.000 euro.

Il valore di mercato del lotto è quindi pari a  $62.000 + 184.000 = 246.000$  euro mentre il valore di vendita proposto è  $140.000 + 50.000 = 190.000$ .

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **Euro 190.000 (CENTONOVANTAMILA)**.

### **LOTTO NR. 3: TERRENI AGRICOLI DEL FG. 54**

con **valore commerciale dei beni stimati** pari ad **Euro 195.000 (CENTONOVANTACINQUEMILA)**.

Il valore è stato ricavato nel seguente modo:

Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Terreni agricoli;
- Superficie (commerciale): 24.430 mq;

Valore medio di vendita dei terreni della categoria analizzata: € 8 / mq

Superficie commerciale mq  $24.430 \times € 8 / \text{mq} = € 195.440$  arrotondato ad euro 195.000.

## **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



Al fine di determinare il valore finale inteso come prezzo al quale l'immobile potrà essere posto a base d'asta, considerando che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, si applica un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Pertanto  $195.000 \times 0,80 = 156.000$  euro.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **Euro 156.000 (CENTOCINQUANTASEIMILA)**.

#### **LOTTO NR. 4: TERRENI AGRICOLI DEL FG. 52**

con **valore commerciale dei beni stimati** pari ad **Euro 193.000 (CENTONOVANTATREMILA)**.

Il valore è stato ricavato nel seguente modo:

Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Terreni agricoli;
- Superficie (commerciale): 26.804 mq;

Valore medio di vendita dei terreni della categoria analizzata: € 8 / mq

Superficie commerciale mq 26.804 x € 8 / mq = € 214.432 arrotondato ad euro 214.000.

Poiché i lotti rimangono interclusi in quanto l'accesso attualmente avviene attraverso il fg. 52 mapp. 658 (non incluso nella procedura) è necessario che sia costituita una servitù coattiva di passaggio. Sul prezzo di stima pertanto si considera un deprezzamento del 10%. Il valore di mercato è pertanto  $214.00 \times 0,9 = 192.600$  euro, arrotondato a 193.000 euro.

Al fine di determinare il valore finale inteso come prezzo al quale l'immobile potrà essere posto a base d'asta, considerando che la vendita

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



avviene senza garanzia per vizi e difetti, si applica un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Pertanto il valore di vendita è calcolato come segue:  $193.000 \times 0,80 = 154.400$  euro, approssimato ad euro 154.000.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **Euro 154.000 (CENTOCINQUANTAQUATTROMILA)**.

#### **14. Riassunto del valore di vendita forzata dei quattro lotti**

Ricapitolando il valore di vendita forzata per i vari lotti è il seguente:

**Lotto nr. 1 Appartamento al civ. 25: euro 125.000**

**Lotto nr. 2 Appartamento al civ. 27 + pertinenza: euro 190.000**

**Lotto nr. 3 Terreni agricoli fg. 54 (sponda sin. Musestre): euro 156.000**

**Lotto nr. 4 Terreni agricoli fg. 52 (sponda destra Musestre) : euro 154.000**

#### **15. Bozza perizia ed osservazioni**

È stata inviata alle parti nei termini prescritti una bozza della perizia, assegnando loro il termine del 29.01.2024 per le eventuali osservazioni in merito. Successivamente non è pervenuta allo scrivente alcuna nota.

#### **16. Allegati**

- 1) Allegato 1: Relazione notarile RGE 201/2023
- 2) Allegato 2: Atto di provenienza immobili RGE 201/2023
- 3) Allegato 3: Atto di pignoramento RGE 201/2023
- 4) Allegato 4: Ispezione ipotecaria immobili RGE 201/2023

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



- 5) Allegato 5: Ortofoto
- 6) Allegato 6A: Catasto urbano – visure
- 7) Allegato 6B: Catasto urbano – elaborato planimetrico
- 8) Allegato 6C: Catasto urbano – planimetrie catastali
- 9) Allegato 7A: Visura catasto terreni
- 10) Allegato 7B: Estratto di mappa catastale
- 11) Allegato 8: Verifica contratti Agenzia Entrate
- 12) Allegato 9: Grafici dei rilievi
- 13) Allegato 10: Estratto Piano Interventi e PAT
- 14) Allegato 11: Documentazione fotografica
- 15) Allegato 12: Scheda sintetica riassuntiva

\*\*\* \*\*

Treviso, li 06 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore  
*ing. Marco De Nardi*

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)

