

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

*** **

PERIZIA

*** **

Indice

1. Incarico	2
2. Quesiti	2
3. Introduzione alle operazioni peritali	2
4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili	5
6. Descrizione degli immobili pignorati	5
7. Identificazione catastale degli immobili pignorati	8
8. Confini di proprietà	10
9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia	11
10. Calcolo delle superfici commerciali	12
11. Descrizione dello stato di conservazione degli immobili pignorati	13
12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione	14
13. Occupazione dell'immobile	14
14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	14
15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to	
8) disp. att. c.p.c	15

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



16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.	15
17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti	15
18. Riassunto del valore di vendita forzata dei quattro lotti	23
19. Certificazione energetica	23
20. Bozza perizia ed osservazioni	23
21. Allegati	23

*** **

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]

2. Quesiti

Quesiti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

3. Introduzione alle operazioni peritali

Il sottoscritto Perito, dopo aver reperito la documentazione di natura urbanistica e catastale, ha proceduto in data 28/09/2021, alla presenza del Custode e dei sigg. [omissis] in qualità di proprietari, al sopralluogo presso gli immobili pignorati, al fine di definire le caratteristiche architettoniche, valutare lo stato di manutenzione, verificare la corrispondenza ai titoli edilizi urbanistici e catastali, eseguire contestualmente gli opportuni rilievi

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



ed infine acquisire la documentazione fotografica necessaria [Allegato 13] per una compiuta descrizione dei beni oggetto di perizia.

4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Agli atti è allegato il certificato notarile [Allegato 1] a firma del notaio Giopato Dott.ssa Giovanna di Treviso del 18/03/2019 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. 561 con sovrastante fabbricato censito al Cat. Fabbr. Alla Sez. G Fg. 5 mapp. 561 sub 1-2-3-4: compravendita a rogito del notaio Franco di Treviso del 04/07/1968, Repertorio 32608, trascritta a Treviso il 26/07/1968 ai nn. 13317/11345. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Nell'atto si specifica che la piena proprietà degli immobili pignorati è riferibile all'esecutato sig. [omissis] [Allegato 2A]

- Provenienza immobili censiti al Cat. Terr. del comune di San Biagio di Callalta al Fg. 52 mapp. 29-55-138AA-138AB-141-144AA-144AB: compravendita a rogito del notaio Paolo Talice di Treviso del 08/05/2003, Repertorio 55375, trascritta a Treviso il 22/05/2003 ai nn. 19801/13320. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Nell'atto si specifica che la piena proprietà degli immobili pignorati è riferibile ai tre esecutati sigg. [omissis] [Allegato 2B]

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



- Provenienza immobili censiti al Cat. Terr. del comune di San Biagio di Callalta al Fg. 54 mapp. 24AA-24AB-30AA-30AB-166-167-330-675-678AA-678AB: compravendita a rogito del notaio Paolo Talice di Treviso del 10/11/2005, Repertorio 62157, trascritta a Treviso il 16/11/2005 ai nn. 51401/30559. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Nell'atto si specifica che la piena proprietà degli immobili pignorati è riferibile ai tre esecutati sigg. [omissis] [Allegato 2C]

- Iscrizione del 08/02/2007 derivante da ipoteca volontaria, a seguito di atto del notaio Enrico Fumo rep. 95278 del 05/02/2007, a favore di CentroMarca Banca - Credito Cooperativo – Società Cooperativa, a carico dell'esecutato sig. [omissis].

- Iscrizione del 29/09/2008 derivante da ipoteca volontaria, a seguito di atto del notaio Enrico Fumo rep. 97108 del 26/09/2008, a favore di CentroMarca Banca - Credito Cooperativo – Società Cooperativa, a carico dei tre esecutati.

- Trascrizione: Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 131 del 07/02/2019 a favore di CentroMarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia – Società Cooperativa per Azioni per l'intero della proprietà dei beni individuati al Comune di San Biagio di Callalta al catasto fabbricati Sezione urbana G Foglio 5 - Particella 561 - Subalterni 1-2-3-4, catasto terreni Foglio 52 mapp. 29-55-138AA-138AB-141-144AA-144AB e catasto terreni fg. 54 mapp. 24AA-24AB-30AA-30AB-166-167-330-675-678 [Allegato 3].

Da una visura effettuata in data 14/11/2021 si è riscontrato che non sono

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



presenti ulteriori atti successivi alla data del certificato notarile [Allegato 4].

5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili

Gli immobili si trovano nel comune di San Biagio di Callalta al seguente indirizzo: via Giacomo Matteotti civv. 25 e 27.

L'area dove sorgono i fabbricati ha destinazione d'uso residenziale, mentre i terreni hanno uso agricolo. Tutti gli immobili sono situati nei pressi della frazione denominata Spercenigo. Si tratta di un'area poco urbanizzata, anche se nelle vicinanze è presente una scuola e non lontano, presso il centro di Olmi, sorge una importante area commerciale [Allegato 5].

I fabbricati della zona presentano una edificazione di epoche variabili ma essenzialmente ricomprese negli ultimi 50 anni. L'area contermina è comunque prevalentemente agricola. L'aspetto delle zone circostanti ai fabbricati è quindi gradevole dal punto di vista paesaggistico.

6. Descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati sono costituiti da:

- Un fabbricato ad uso residenziale a due piani fuori terra suddiviso in due unità indipendenti;
- un fabbricato ad uso stalla/ricovero di mezzi agricoli;
- un fabbricato collabente ad uso magazzino;
- terreni agricoli presenti su entrambe le sponde del fiume Musestre e separati dal corso d'acqua, senza possibilità di congiunzione. Si trovano a qualche centinaio di metri dalla zona dove sorgono i fabbricati, ma non

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



sono raggiungibili senza attraversare altre proprietà. Sono invece accessibili attraverso un percorso molto più lungo su strade pubbliche.

L'area esterna al civ. 25 è parzialmente delimitata da recinzioni, il resto è invece privo di delimitazioni.

Il fabbricato residenziale si presenta in complessivamente buono stato di manutenzione, anche se al civ. 27 sono presenti i segni di umidità di risalita in una stanza e muffa sulla parete di un secondo vano, mentre l'edificio destinato a stalla è realizzato con un'edilizia molto povera e necessita certamente di interventi di ristrutturazione e consolidamento. All'interno del compendio è altresì presente il rudere di un secondo fabbricato, con pareti in lamiera ancora parzialmente erette ma privo di copertura.

Le strutture portanti dell'edificio residenziale sono in muratura di laterizio, i solai in laterocemento, la copertura in legno a vista, i divisori in tramezze.

I muri esterni sono isolati, con pacchetto costituito da muro portante esterno da 26 cm, 4 cm di isolante, contro parete interna da 8 cm, intonaco su entrambi i lati, per uno spessore complessivo di 40 cm.

Le strutture portanti del fabbricato agricolo (stalla) sono costituite da mattoni laterizio o blocchi di cemento, copertura con travetti di legno e pannelli in amianto.

Il fabbricato residenziale presenta serramenti in legno con vetrocamera; le porte interne di accesso ai vari alloggi sono in legno, mentre quelle di ingresso ad entrambi gli alloggi sono vetrate nella metà superiore, di legno nella metà inferiore. I pavimenti al piano terra sono quasi ovunque in piastrelle (ad eccezione di due camere del civ. 27, mentre al piano primo sono in ovunque legno ad eccezione dei rivestimenti ceramici presenti sia

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



sui pavimenti che sulle pareti nei bagni. I bagni sono dotati, a seconda del locale, di doccia, vasca, lavabo, bidet, tazza. Il fabbricato agricolo ha solamente porte metalliche, mentre è privo di finestre al piano primo, ovvero ha finestre con vetro singolo di scarsa fattura al piano terra.

Ciascuno dei due alloggi ha un impianto termico indipendente, con caldaie a GPL, fluido termovettore acqua ed impianto a radiatori. Gli stessi generatori riscaldano anche l'acqua sanitaria.

L'impianto elettrico in tutti i locali è di tipo tradizionale, a norma per l'epoca di costruzione, con canalizzazioni sottotraccia.

Per quanto riguarda i terreni, si specifica che si tratta di aree coltivabili raggruppate in due zone omogenee separate dal fiume Musestre. Tra le due zone è presente un ponticello pericolante e privo di autorizzazione e pertanto si esclude la possibilità di collegamento diretto tra le due sponde. È inoltre opportuno notare che i terreni pignorati al fg. 52, stante gli atti reperiti, a seguito di vendita forzata diventeranno un lotto intercluso, mentre ora l'accesso avviene direttamente da strada pubblica attraverso il mapp. 658, di proprietà di uno degli esecutati e non incluso nella procedura esecutiva. Oltre alla part. 658, rimangono esclusi i mapp. 662 e 148, contigui all'area pignorata ed altresì afferenti alla suddetta proprietà.

Infine, è opportuno segnalare che attorno alle abitazioni pignorate sono presenti due lotti, individuati ai mapp. 661 e 664 del fg. 52 C.T., che di fatto costituiscono il giardino e l'area di manovra delle due residenze e che sono di proprietà degli esecutati. Visto che si tratta di aree che si trovano a ridosso del fabbricato e che, nel caso del civ. 27, consentono addirittura l'accesso diretto all'immobile attraverso una porta-finestra, si ritiene opportuno

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



segnalare che sarebbe necessario accorpate tali immobili ai beni già pignorati.

Per evidenziare quanto descritto, nonché per individuare i punti di accesso ai due lotti di terreno agricolo da strade pubbliche, si produce una planimetria descrittiva [Allegato 6].

7. Identificazione catastale degli immobili pignorati

Alla data del 14/11/2021 gli immobili erano così individuati al Catasto Urbano, Comune di San Biagio di Callalta:

- 1) Area esterna: partita speciale A (b.c.n.c. a più subalterni): Sez. G, Foglio 5, mapp. 561 sub. 1;
- 2) Appartamento A: Sez. G, Foglio 5, mapp. 561 sub. 2, Cat. A/2; classe 2; consistenza 5,5 vani (sup. cat. 116 mq); rendita 482,89 euro;
- 3) Appartamento B: Sez. G, Foglio 5, mapp. 561 sub. 3, Cat. A/2; classe 2; consistenza 4,5 vani (sup. cat. 144 mq); rendita 395,09 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 7A], l'elaborato planimetrico [Allegato 7B] e le planimetrie catastali [Allegato 7C].

Le suddivisioni interne riscontrate non sono corrispondenti a quelle indicate nei documenti descritti e pertanto i dati attuali al catasto urbano necessitano un aggiornamento per essere allineati alla situazione reale. Quindi, a causa delle difformità riscontrate, non si può dichiarare che i dati relativi al Catasto Urbano indicati nel pignoramento identificano compiutamente gli immobili, anche se ne consentono l'univoca individuazione, in quanto la suddivisione

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



degli spazi al piano primo del fabbricato residenziale non corrisponde alla situazione reale. Prima di procedere alla vendita sarebbe quindi opportuno prevedere un nuovo accatastamento.

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 ad uso agricolo:

- 1) Foglio 52, mapp. 29, seminativo arborato, classe 2, superf. 8572 mq, reddito dominicale € 68,24, reddito agrario € 42,06
- 2) Foglio 52, mapp. 55, seminativo, classe 2, superf. 9868 mq, reddito dominicale € 83,63, reddito agrario € 45,87
- 3) Foglio 52, mapp. 138, seminativo, classe 4, superf. 1025 mq, reddito dominicale € 4,74, reddito agrario € 2,91
- 4) Foglio 52, mapp. 141, seminativo, classe 2, superf. 779 mq, reddito dominicale € 6,40, reddito agrario € 3,62
- 5) Foglio 52, mapp. 144, seminativo, classe 4, superf. 694 mq, reddito dominicale € 3,21, reddito agrario € 1,97
- 6) Foglio 54, mapp. 24, seminativo, classe 2, superf. 8150 mq, reddito dominicale € 66,97, reddito agrario € 37,88
- 7) Foglio 54, mapp. 30, seminativo, classe 2, superf. 5040 mq, reddito dominicale € 42,71, reddito agrario € 23,43
- 8) Foglio 54, mapp. 166, prato, classe 2, superf. 69 mq, reddito dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,12
- 9) Foglio 54, mapp. 167, seminativo arborato, classe 1, superf. 1440 mq, reddito dominicale € 14,79, reddito agrario € 7,81
- 10) Foglio 54, mapp. 330, seminativo arborato, classe 1, superf. 6628 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 - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



reddito dominicale € 64,66, reddito agrario € 35,94

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

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

Si allegano le visure [Allegato 8A] e l'estratto di mappa [Allegato 8B].

I dati attuali al Catasto Terreni identificano gli immobili e ne consentono l'univoca individuazione.

8. Confini di proprietà

L'area di proprietà pignorata per la porzione interessata dagli immobili 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. 661, ad est con il mapp. 664; in entrambi i casi si tratta di terreni di proprietà degli esecutati ma non soggetti a pignoramento, come già descritto al par. 6. Infine confina a sud con il mapp. 336.

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. 148 e 658 e sono di proprietà di uno degli esecutati (ma esclusi dalla procedura esecutiva), ad est con il fiume Musestre, a sud confina con il mapp. 776, a nord con i mappali 136, 139, 146, 246. All'interno del lotto è presente il mapp. 140 di proprietà demaniale, residuo del vecchio alveo fluviale.

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

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



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.

9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia

Il fabbricato residenziale è legittimato, relativamente al piano terra, dal seguente provvedimento:

- Concessione Edilizia in variante n. V9600169-256 del 13/08/1999;

Per il piano primo invece è presente la pratica:

- DIA prot. 12073 del 11/06/2010.

La suddetta documentazione, ed in particolare i grafici dello stato legittimato più aggiornato, sono raccolti nella documentazione allegata [Allegato 9A].

In relazione all'abitabilità, è stato reperito presso il Comune il Certificato di Abitabilità n. 169-96 rilasciato in data 10/08/2000 [Allegato 9B], che tuttavia non risulta corrispondente a quanto rilevato al piano primo, ovvero ad una distribuzione degli spazi conseguente al progetto dell'anno 2010.

Tale certificato va pertanto aggiornato in quanto non è più valido.

Dai riscontri effettuati e dai rilievi eseguiti sono state accertate lievi difformità rispetto allo stato legittimato del fabbricato residenziale, fatte salve lievi differenze comunque inferiori alle tolleranze urbanistiche previste dalla Legge (DL 70/2011 art. 5 comma 13 punto 5). Per quanto riguarda l'edificio agricolo (stalla) individuato al sub. 4, essendo un fabbricato costruito in epoca antecedente al 1967, non è presente alcun progetto autorizzato. Pertanto lo stato di fatto riscontrato costituisce lo stato

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



legittimo del fabbricato.

Anche l'edificio collabente accatastato come magazzino al sub. 3 non è presente negli archivi comunali.

Gli immobili pertanto sono conformi dal punto di vista urbanistico, fatta salva l'assenza di agibilità aggiornata.

10. Calcolo delle superfici commerciali

Il dimensionamento della superficie commerciale dei fabbricati è stato eseguito mediante i grafici del rilievo [Allegato 10]

Le superfici misurate sono le seguenti:

Fabbricato residenziale civ. 25 (mapp. 651 sub.2): Superficie lorda 53,2 PT + 104,5 P1 = 157,7 mq.

Fabbricato residenziale civ. 27 (mapp. 651 sub 3): Superficie lorda 113,8 mq PT + 56,3 P1 = 170,1 mq

Portico dell'abitazione civ. 27 (mapp. 651 sub. 3): Superficie lorda 22,0 mq.

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

Area scoperta (mapp. 651 sub. 1): b.c.n.c., ha una superficie di $1469 - 53 - 114 - 22 - 180 = 1122$ mq.

Magazzino collabente (mapp. 651 sub. 3): non viene considerato.

Riassumendo:

Fabbricato residenziale civ. 25 (mapp. 651 sub.2)

Superficie principale = 157,7 mq.

Superficie area scoperta afferente all'immobile: $157,7 / 327,8 \times 1122 = 540$ mq con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 10% della superficie dei vani principali (10% di 157,7 mq=16 mq) e 2% per i restanti

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



540-16=524 mq. Pertanto 2% di 524=10,5 mq. Superficie omogeneizzata
26,5 mq

Il totale dei metri quadrati commerciali è quindi di 184,2 mq.

Fabbricato residenziale civ. 27 (mapp. 651 sub.3)

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: $170,1 / 327,8 \times 1122 = 582$ mq con coefficiente di
omogeneizzazione superficiaria: 10% dei vani principali (10% di 170,1=17
mq) e 2% per i restanti $582-17=565$ mq. Pertanto 2% di 565=11,3 mq

Superficie omogeneizzata 28,3 mq

Il totale dei metri quadrati commerciali è quindi di 205,0 mq.

Fabbricato agricolo (mapp. 651 sub. 4):

Considerando il fatto che l'immobile si trova in zona C1, equiparando il
fabbricato ad una autorimessa, si valuta per superficie secondaria mq 270,3
un coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 50%. Superficie
omogeneizzata 135,2 mq.

Il dimensionamento della superficie commerciale dei terreni è stato eseguito
mediante sommatoria dei dati catastali

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

Terreni riva destra Musestre (sommatoria Fg .52): 20.938 mq

11. Descrizione dello stato di conservazione degli immobili pignorati

Lo stato manutentivo esterno del fabbricato residenziale è buono. Le finiture
interne si presentano complessivamente in buono stato di conservazione

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



(con qualche eccezione presso il civ. 27), gli impianti elettrici, idrici, di scarico funzionano bene, ma non si è potuto accertare lo stato di funzionamento degli impianti termici in quanto le visite sono state effettuate durante il periodo in cui il riscaldamento non era in funzione.

Relativamente all'immobile destinato a ricovero attrezzi agricoli/stalla, costruito con un'edilizia povera, lo stato manutentivo è sufficiente, e si denota la necessità di numerosi interventi di manutenzione.

Il magazzino catastalmente censito al mapp. 651 sub 3 è invece in pessimo stato e ridotto a rudere.

I terreni agricoli si presentano invece in buono stato dal punto di vista manutentivo/ambientale.

12. 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. La verifica registrata con prot. n. 31967/2020 ha dato esito negativo [Allegato 11].

13. Occupazione dell'immobile

L'ispezione ha consentito di accertare che alla data di sopralluogo gli immobili residenziali risultavano occupati dai proprietari, mentre i terreni erano tutti lavorati.

14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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



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 12].

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

15. 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 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.

16. 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.

17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti

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.

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



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.

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 (mapp. 651 sub 2)
- Lotto num. 2: Appartamento al civ. 27, comprensivo di fabbricato rurale considerato pertinenza dell'abitazione (mapp. 651 sub 3 e 4)
- Lotto num. 3: Terreni agricoli sinistra Musestre (sommatoria terreni

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



fg. 54)

- Lotto num. 4: Terreni agricoli destra Musestre (sommatoria terreni fg. 52)

LOTTO NR. 1: APPARTAMENTO AL CIV. 25

con **valore commerciale dei beni stimati** pari ad **Euro 157.000 (CENTOCINQUANTASETTEMILA)**.

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: 184,2 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

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



Produttoria coefficienti: 0,95

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

Superficie commerciale mq $184,2 \times € 903 / \text{mq} = € 166.332$ arrotondato ad euro 165.000.

Considerando il fatto che parte del terreno attorno alla casa individuato al mapp. 661 (anche se di proprietà degli esecutati), si considera per il civ. 25 un deprezzamento del 5%, ovvero 8.250 euro (arrotondati ad euro 8.000).

Il valore di mercato è quindi pari a $165.000 - 8.000 = 157.000$ euro

A seguito delle difformità catastali riscontrate è necessaria una pratica di adeguamento, con il costo tecnico valutato nell'ordine di 5.000 euro. È inoltre necessaria una nuova richiesta di abitabilità, con un costo tecnico preventivato in 5.000 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 15% sul valore di mercato.

Pertanto $157.000 \times 0,85 = 133.450$ euro, approssimato ad euro 133.000, a cui si detraggono 10.000 euro per la sistemazione delle difformità urbanistiche.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **Euro 123.000 (CENTOVENTITREMILA)**.

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

con **valore commerciale dei beni stimati** pari ad **Euro 229.000 (DUECENTOVENTINOVEMILA)**.

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



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: 205,0 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 3):

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

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

Superficie commerciale mq 205,0 x € 874 / mq = € 179.170 arrotondato ad euro 180.000.

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 - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Considerando il fatto che parte del terreno attorno alla casa individuato al mapp. 661 (anche se di proprietà degli esecutati) non è compreso nella procedura esecutiva, si considera per il civ. 27 un deprezzamento del 7%, ovvero 12.600 euro (arrotondati ad euro 13.000). In questo caso l'incidenza è maggiore rispetto al civ. 25, in quanto una porta-finestra prospetta direttamente su terreno escluso dalla procedura esecutiva.

Il valore di mercato dell'abitazione è quindi pari a $180.000 - 13.000 = 167.000$ euro

Pertinenza (sub 4):

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

Stato manutenzione scadente: coeff. 0,6

Produttoria coefficienti: 0,48

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

Il valore di mercato del lotto è quindi pari a $62.000 + 167.000 = 229.000$ euro

A seguito delle difformità catastali riscontrate è necessaria una pratica di adeguamento, con il costo tecnico valutato nell'ordine di 5.000 euro. È inoltre necessaria una nuova richiesta di abitabilità, con un costo tecnico preventivato in 5.000 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 15% sul valore di mercato.

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



Pertanto $229.000 \times 0,85 = 194.650$ euro, approssimato ad euro 195.000, a cui si detraggono 10.000 euro per la sistemazione delle difformità urbanistiche.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **Euro 185.000 (CENTOTTANTACINQUEMILA)**.

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 x € 8 / mq = € 195.440 arrotondato ad euro 195.000.

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 15% sul valore di mercato.

Pertanto $195.000 \times 0,85 = 165.750$ euro, approssimato ad euro 166.000.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **Euro 166.000 (CENTOESSANTASEIMILA)**.

LOTTO NR. 4: TERRENI AGRICOLI DEL FG. 52

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



con **valore commerciale dei beni stimati** pari ad **Euro 168.000 (CENTOSESANTOTTOMILA)**.

Il valore è stato ricavato nel seguente modo:

Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Terreni agricoli;
- Superficie (commerciale): 20.938 mq;

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

Superficie commerciale mq 20.938 x € 8 / mq = € 167.504 arrotondato ad euro 168.000.

A seguito della mancata inclusione nella procedura esecutiva del terreno di proprietà di uno degli esecutati (fg. 52 mapp. 658) che consente l'accesso diretto al lotto è necessario che prima della vendita sia costituita una servitù coattiva di passaggio. È tuttavia fortemente consigliato estendere la procedura esecutiva per lo meno anche alla suddetta particella (oltre a tutte quelle già descritte in precedenza) al fine eliminare l'impedimento ostativo e contemporaneamente aumentare l'importo del valore di mercato. Il prezzo previsto nella stima pertanto considera che sia garantito l'accesso all'acquirente.

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 15% sul valore di mercato.

Pertanto $168.000 \times 0,85 = 142.800$ euro, approssimato ad euro 143.000.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **Euro 143.000 (CENTOQUARANTATREMILA)**.

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



18. 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 123.000

Lotto nr. 2 Appartamento al civ. 27 + pertinenza: euro 185.000

Terreni agricoli fg. 54 (sponda sin. Musestre): euro 166.000

Terreni agricoli fg. 52 (sponda destra Musestre) : euro 143.000

19. Certificazione energetica

L'attestato di Prestazione Energetica verrà prodotto successivamente al trasferimento del bene. Si specifica che l'impianto non è registrato al Catasto Regionale degli impianti termici CIRCE.

20. Bozza perizia ed osservazioni

È stata inviata alle parti nei termini prescritti una bozza della perizia, assegnando loro il termine del 30.11.2021 per le eventuali osservazioni in merito. Successivamente non è pervenuta allo scrivente alcuna nota.

21. Allegati

- 1) Allegato 1: Certificato notarile
- 2) Allegato 2: Atto di compravendita
- 3) Allegato 3: Atto di pignoramento
- 4) Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- 5) Allegato 5: Ortofoto
- 6) Allegato 6: Grafico con aree non incluse nella procedura esecutiva

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



- 7) Allegato 7A: Catasto urbano – visure
- 8) Allegato 7B: Elab. planimetrico - elenco subalterni
- 9) Allegato 7C: Planimetrie catastali
- 10) Allegato 8A: Visura catasto terreni
- 11) Allegato 8B: Estratto di mappa catastale
- 12) Allegato 9A: Grafici titoli edilizi
- 13) Allegato 9B: Certificato di abitabilità
- 14) Allegato 10: Grafici dei rilievi
- 15) Allegato 11: Verifica contratti Agenzia Entrate
- 16) Allegato 12: Estratto Piano Interventi e PAT
- 17) Allegato 13: Documentazione fotografica
- 18) Allegato 14: Scheda sintetica riassuntiva

*** **

Treviso, lì 04 dicembre 2021

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 - Pec marco.denardi2@ingspec.eu

