
PERIZIA TECNICA

Villa di pregio sita in via G. Marconi, 2 – Treviso (TV)

Treviso, 19 settembre 2025



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
2.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	9
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	10
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	10
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	10
2.2.3	ABUSI EDILIZI	11
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE.....	11
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	11
2.4	VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	11
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	11

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato da ASTE33 S.r.l., della redazione di perizia tecnica dei beni immobili di seguito indicati:

- Villa di pregio sita in via G. Marconi, 2 – Treviso (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di maggio 2025 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Inoltre, d'accordo con il committente si precisa che:

- non si è effettuato l'accesso atti c/o gli uffici del comune di ubicazione per estrarre la documentazione autorizzativa dei beni oggetto di stima, documentazione che è stata invece fornita dal Committente;
- non si è effettuato l'accesso atti c/o gli uffici competenti per estrarre l'eventuale documentazione relativa alle locazioni degli immobili;
- non si è proceduto a verificare le proprietà dei beni (e/o le eventuali quote di proprietà dove di pertinenza) ed alla verifica della presenza di eventuali pregiudizievoli al ventennio né di eventuali servitù presenti, considerando quindi gli immobili liberi da qualsiasi vincolo, gravame, limitazione.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare su qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari dei beni.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

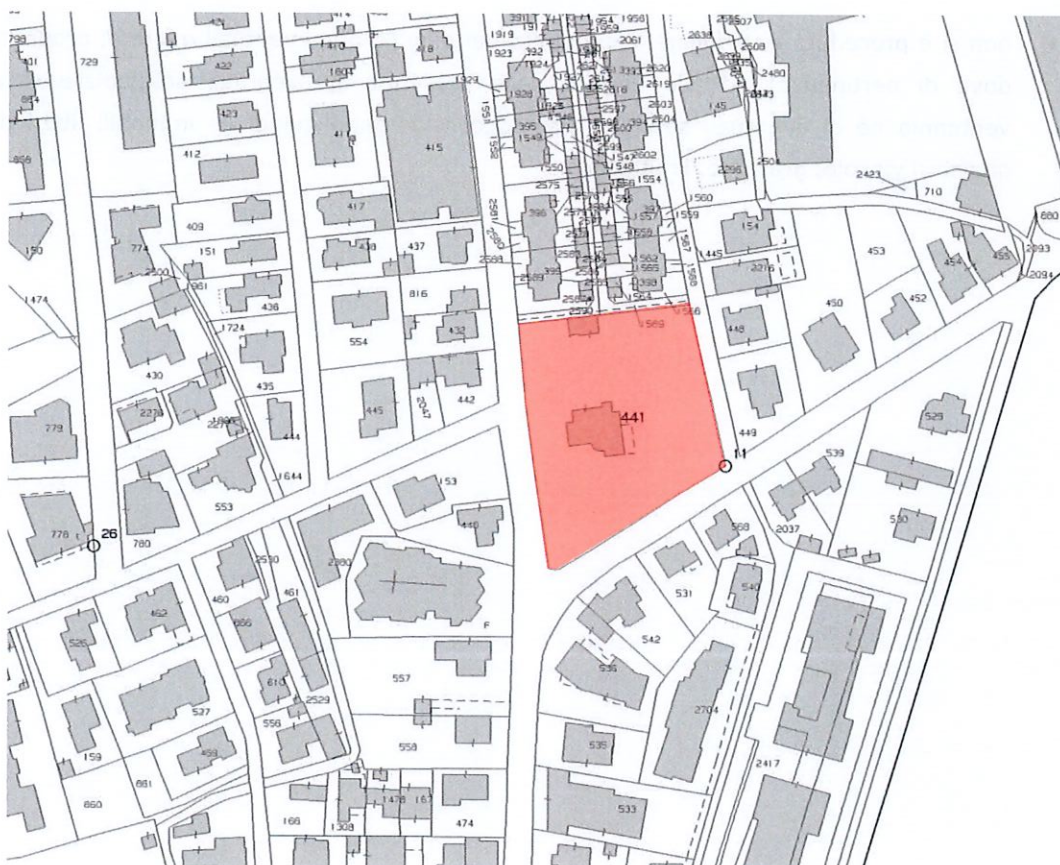
2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è una palazzina liberty ad uso residenziale con parco alberato ed annesso accessorio su corpo separato, ubicata esternamente alle mura di cinta del centro storico della città di Treviso.

È altresì presente un'ampia e pregevole area esterna a giardino di superficie catastale pari a 3.970,00 mq.

La villa, la cui costruzione risale indicativamente ai primi decenni del novecento, si sviluppa su tre piani fuori terra (oltre al piano mezzanino) ed uno seminterrato e si presenta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione. Si evidenzia comunque che l'immobile presenta finiture di pregio, sia interne che esterne, caratterizzate da elementi architettonici di spicco quali fregi, soffitti a cassettoni, affreschi.

I beni oggetto di stima sono indicati nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima, sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Catasto, come di seguito indicato:

Comune di TREVISO – Catasto fabbricati – Sez. C - via Marconi:

Fg. 6 Mn. 441 sub. 1- P.S1,T,2	cat. A/8	cons. 25 vani	sup. cat. 722 mq	Abitazione
Fg. 6 Mn. 441 sub. 2- P.T	cat. C/6	cons. 36 mq	sup. cat. 41 mq	Garage
Fg. 6 Mn. 441 sub. 3- P.T	cat. C/2	cons. 14 mq	sup. cat. 17 mq	Magazzino

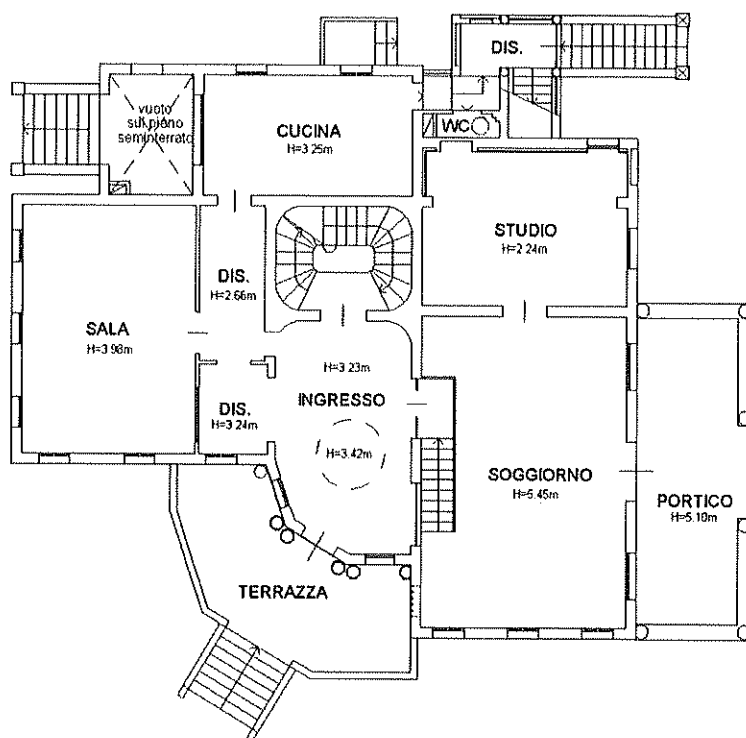
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

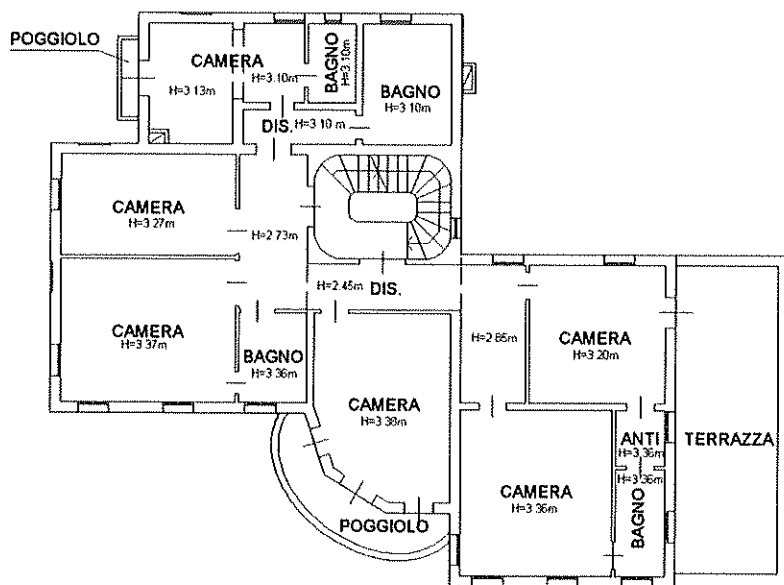
L'accesso all'immobile residenziale avviene direttamente da via Marconi, attraverso un accesso pedonale e carroio.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato/muratura, struttura in muratura e legno.

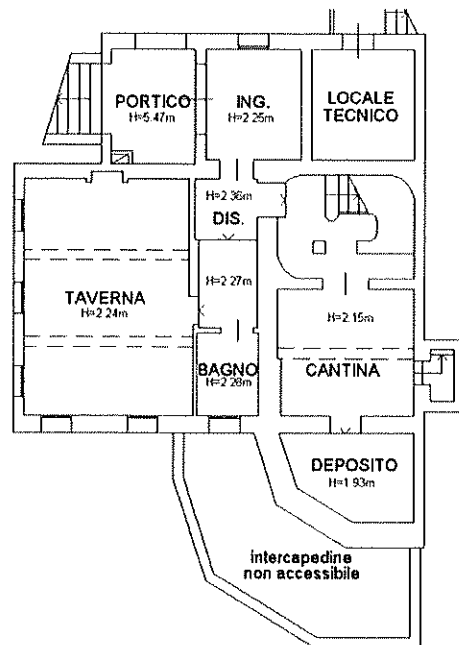
Si riportano nel seguito le planimetrie catastali della villa:



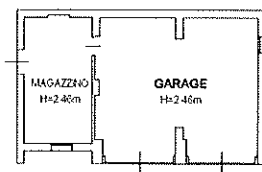
Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano sottostrada



Piano Terra - GARAGE e MAGAZZINO

Complessivamente i beni si presentano in sufficiente stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione, pur con i successivi ammodernamenti, e per l'utilizzo dell'immobile.

In generale gli immobili sono caratterizzati da finiture esterne di pregio con tipologia tipica delle abitazioni signorili realizzate nell'epoca di costruzione del fabbricato (primi novecento).

I piani terra e mezzanino sono la parte di rappresentanza e più nobile, con le finiture di maggior pregio, sia nelle pavimentazioni (legno, granito, ecc.) che nelle decorazioni delle pareti, rivestimenti delle pareti, soffitti con affreschi e/o elementi a cassettoni in legno.

Il piano primo presenta alcune finiture di pregio (pavimentazioni in legno, affreschi murali e/o a soffitto), ma la maggior parte delle finiture è stata sostituita più recentemente con materiali più modesti tipici di quel periodo (piastrelle, ecc.);

Il piano sottotetto risale all'epoca di costruzione e non è stato mai restaurato/completato, le finiture sono modeste e di vetusta fattura quali pavimentazione in vetusti listoni di legno, pareti e soffitti inclinati intonacati (solo in minima parte decorati).

Infine il piano seminterrato ha destinazione accessoria, con presenza della taverna caratterizzata da pavimentazione in cotto, pareti e soffitti parzialmente rivestiti e/o travati in

legno.

Il parco alberato circonda la palazzina su tutti e quattro i lati, con presenza sul lato sud-ovest di una fontana con una statua centrale.

Le facciate del fabbricato sono parte rivestite con elementi lapidei, parte con mattoni di laterizio, parte decorate con affreschi murali, fregi o elementi aggettanti lapidei.

I serramenti esterni sono di molteplici stili, materiali e tipologia, principalmente sono in legno ad anta. Quelli più pregevoli si trovano invece al piano terra, costituiti da finestre con profili in legno e vetrate decorate (in particolare quelli del salone di rappresentanza lato est).

La maggior parte delle porte interne è in legno, alcune intarsiate e con motivi in rilievo.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-sanitari sono tipici dell'epoca di realizzazione, pur con i relativi ammodernamenti, e per la tipologia d'uso dei beni.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Si segnala infine che nelle murature interne sono state riscontrate locali tracce di umidità e/o infiltrazioni d'acqua.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione riportata in ALLEGATO 1 ed alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.2) comprensiva dei locali accessori è pari a 712,50 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.

Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso e riportato in ALLEGATO 1, beni sono di seguito inquadrati:

l'area in oggetto di richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, risulta così classificata nella Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA' - AZIONI STRATEGICHE -VALORI E TUTELE" del piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 2 - Treviso Nord (art.18 delle NT);

L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art.2 comma 1, lett.e L.R.14/2017;

Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (art.20.2a delle NT);

Immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza (art.24.1 delle NT);

Che i sottoelencati terreni sono così classificati dal Piano degli Interventi:

- *F.16 Mapp.441-PARTE, Zona Omogenea "B" Sottozona "B.A" disciplinata dagli artt. 36 - 36.1 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;*
- *F.16 Mapp.441-PARTE, Zona Omogenea "F" Sottozona "F.8 - viabilità stradale esistente" disciplinata dagli artt. 33 - 33.9 comma 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;*
- *F.16 Mapp.441-PARTE, l'area, risulta ricompresa nei "Parchi di valore monumentale e ambientale" disciplinati dall'art. 20.2 comma 1.4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;*
- *F.16 Mapp.441-PARTE, l'edificio ricadente all'interno, risulta ricompreso negli "Edifici, manufatti e aree di valore artistico, storico e ambientale - Grado di protezione 3" disciplinati dall'art. 20.1 comma 2.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;*
- *F.16 Mapp.441, l'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori - Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo a)", disciplinata dall'art. 30 delle N.T.O. del P.I., alle cui prescrizioni si rinvia;*

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione Edilizia Prot. Gen. 13282 C.EN. 17/16-78 rilasciata in data 11/07/1978 per l'esecuzione di restauro fabbricato;
- Concessione Edilizia Prot. Gen. 25347 C.E.N. 15/28-78 rilasciata in data 15/11/1978 per l'esecuzione di lavori di recinzione;
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA su immobile sito in Comune di Treviso in via Guglielmo Marconi n. 2 catastalmente censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sez. Urb. C, Foglio 6, Particelle 441 e 443 sub 1 e 2REP_PROV_TV/TV-SUPRO/0392413 del 21/08/2025.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione riportata in ALLEGATO 1.

2.2.3 ABUSI EDILIZI

A seguito di quanto indicato al paragrafo precedente, considerando la SCIA in Sanatoria recentemente depositata, si segnalano i seguenti abusi/difformità:

- **Assenza di agibilità** per l'immobile abitativo in quanto oggetto di lavori di restauro/ristrutturazione ancora in corso. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste, direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo 2.2.3 come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano attualmente liberi e non occupati.

2.4 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla luce di quanto indicato in premessa, si rimanda alla documentazione notarile per la verifica della provenienza e delle pregiudizievoli.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato in premessa, si rimanda alla documentazione notarile per la verifica della proprietà.





Matteo Contento - Giuseppe Scioli

Notai associati

Montebelluna - Treviso - Conegliano

www.notaicontentoscioli.it

----- RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE -----

su richiesta della società "ASTE 33 S.R.L.", con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, codice fiscale: 04785020266; -----

per conto del signor: -----

----- Immobili oggetto di relazione -----

- fabbricato ad uso civile abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra (oltre al piano mezzanino) e al piano seminterrato, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva meglio individuata nella planimetria che si allega sub "A"; -----

- autorimessa al piano terra con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, meglio individuata nella planimetria che si allega sub "B"; -----

il tutto costituente un fabbricato sito in Comune di Treviso, Via Guglielmo Marconi. -----

Dette unità immobiliari sono così catastalmente individuate: -

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso = -----

----- Sezione C Foglio 6 -----

MN. 443 sub 1 - Via Guglielmo Marconi n. 2, piano S1-T-1-2-3, categoria A/8, classe 3[^], vani 25, sup.cat.tot. mq 659, RCE 4.648,11 = -----

MN. 441 - Via Guglielmo Marconi n. 2, unità catastalmente graffiata con il precedente mappale 443 sub 1 = -----

MN. 443 sub 2 - Via Piave n. 5, piano T, categoria C/6, classe 6[^], mq 14, sup.cat.tot. mq 14, RCE 67,97 = -----

Confini a corpo: per un lato con mappali 2590 e 1569 entrambi del Catasto Terreni, Foglio 16 del Comune di Treviso, per un secondo e terzo lato con strada; salvo altri. -----

Con la precisazione, ai fini catastali, che: -----

- l'area coperta e scoperta dei fabbricati in oggetto coincide con quanto individuato al Catasto Terreni, Foglio 16, del Comune di Treviso, con il mappale 441 ente urbano di mq 1.770 e mappale 443 ente urbano di mq 2.565; -----

- le unità immobiliari in oggetto sono individuate nella denuncia presentata all'UTE di Treviso in data 31 dicembre 1939 (mappale 443 sub 1) e in data 27 giugno 1951 (mappale 443 sub 2). -----

----- ATTESTAZIONE -----

In relazione ai dati su riportati il sottoscritto Matteo Contento, Notaio in Montebelluna iscritto al Collegio Notarile

di Treviso, dopo aver eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari indicati, assumendone la piena responsabilità -----

----- dichiara -----

1. che l'attuale identificazione catastale degli immobili è quella sopraindicata e gli stessi risultano correttamente intestati; -----

2. che detti immobili, in base ai documenti risultanti da pubblici registri sono alla data del 16 maggio 2025 di piena ed esclusiva proprietà del signor: -----
[REDACTED]

3. che detti immobili sono ad esso pervenuti in forza del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 18 aprile 2023 n. 1234/2023 e trascritto nei RR.II. di Treviso il 16 maggio 2023 ai nn. RG 17824 RP 12814;

4. che a tutto il 16 maggio 2025 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri; -----

5. di aver accertato la titolarità e la conseguente legittimità a disporre dei beni stessi dei soggetti indicati al superiore punto 2, secondo gli atti trascritti; -----

----- conferma -----

1. di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio in base ai documenti risultanti da pubblici registri; -----

2. di non aver rilevato alcun passaggio di proprietà per donazione né di aver rilevato l'esistenza di trascrizioni di opposizione alla donazione, nel ventennio da oggi; -----

3. che non risultano trascritte domande giudiziali, sentenze e/o istanze di alcun tipo volte a limitare l'efficacia degli atti di acquisto trascritti. -----

----- QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO -----

1. [REDACTED]

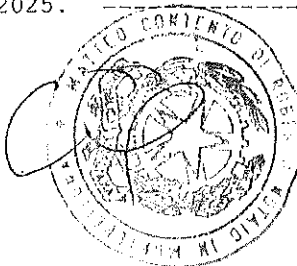
in ditta al ventennio giusta atto di compravendita ricevuto da Rosanna Turchetto, fu Notaio in Treviso in data 15 giugno 1978 repertorio n. 22606, ivi registrato il 3 luglio 1978 al

n. 4008 e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 12 luglio 1978 ai nn. RG 14417 RP 12394. -----

2. [REDACTED]; -----

giusta decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 18 aprile 2023 n. 1234/2023 sopra citato. -----

Montebelluna, li 16 maggio 2025. -----

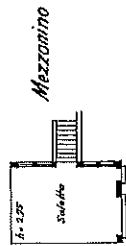


WA 9

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDIZIONALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(a decreto legge 15 aprile 1939 n. 1027)
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 15122505
Comune: Treviso Ditta: Scilla - prof. Antonio - fu Augusto
Via: Piazzale 5
In questa pagina sono indicati solo i dati rilevati

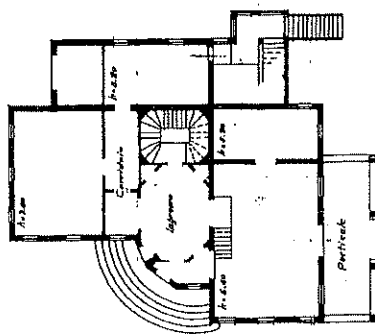
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
n. 15122505 - 15122505
di Treviso
di Treviso

Tabelle di ricambio
della
SCHEDA NUMERO
15122505



Propr. della Ditta sopra intestata

Via Guglielmo Marconi



Cortile e giardino

Piano terreno

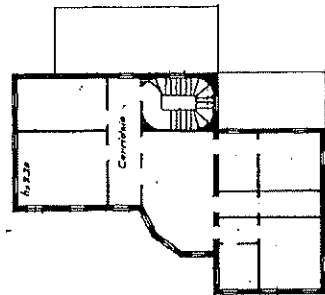
Ente Autonomo Case Luzzatti



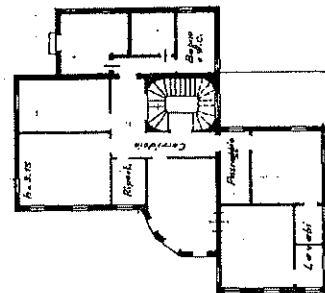
Piano terreno
(cortile esterna)

C-6
44A
443/A

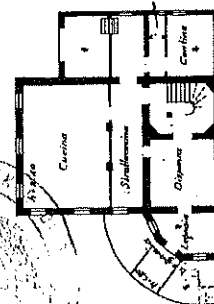
Via Francesco Bomben



Soffitta
(cortile esterna)



Primo piano



Sotterraneo

ORIENTAMENTO



SCALA 1:1.250

Completata da:

Geom. Tosi - Francesco
(titolo n. 1027 del 1939)
locato all'Alto del S. Giovanni
della Provincia di Treviso

Date: 15-10-1940 XIV Fina. - 15-10-1940 XIV Fina. - 15-10-1940 XIV Fina.

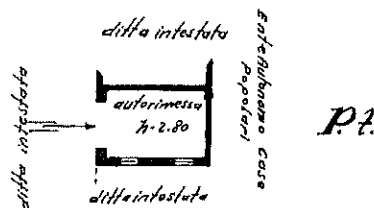
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2025 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. urbana C - Foglio 6 - Particella 443 - Subalterno 1 > - Uiv grafiata
VIA GUGLIELMO MARCONI n. 2 Piano S1-T-1-2-3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/12/1939 - Data: 14/05/2025 - n. T395969 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Treviso* Via *Piave* n°5
Ditta *Grollo prof. Antonio fu Augusto*
Allegata alla dichiarazione presentata dall'Ufficio *Tecnico Erariale: Treviso*



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

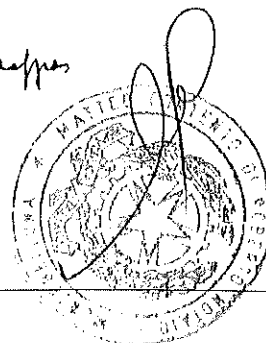
DATI
PROF. N°

6/443/2

Compilata dal *geometra*
Schivazappa Enrico

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di *Treviso*
n. 27-6-951

Firma: *Geometra Schivazappa Enrico*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2025 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. urbana C - Foglio 6 - Particella 443 - Subalterno 2 >
VIA PIAVE n. 5 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/06/1951 - Data: 14/05/2025 - n. T395970 - Richiedente
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)