

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



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 225/2020

G.E. dr.ssa PAOLA TORRESAN

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA

revisione 2



INDICE:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Immobili oggetto di esecuzione	Pag.	4
4.	Formazione dei lotti	Pag.	6
5.	Ubicazione	Pag.	7
6.	Confini	Pag.	8
7.	Atti di provenienza	Pag.	9
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	10
9.	Servitù, vincoli	Pag.	12
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	14
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	16
12.	Conformità urbanistica	Pag.	17
13.	Abusi edilizi	Pag.	17
14.	Difformità rilevate	Pag.	18
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	18
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	18
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	18
	16.2 Particolareggiata	Pag.	19
17.	Classe energetica	Pag.	24
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	24
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	26
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	28
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	28
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	29
	20.3 Valore di mercato	Pag.	30
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	31
21.	Metodi di stima	Pag.	32
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	32
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	32
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	33
	22.1 Valore di mercato lotto Uno	Pag.	33
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	37
	23.1 Prezzo base d'asta lotto Uno	Pag.	37
24.	Elenco allegati	Pag.	39
25.	Limiti e riserve	Pag.	40



1. **INCARICO**

Lo scrivente, geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1854 con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, è stato nominato esperto stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con decreto del 21.09.2022 del Sig. G.E. dott. P. Torresan e accettazione di incarico e giuramento del giorno 26.09.2022. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2. **SVOLGIMENTO OO.PP.**

Lo scrivente dopo aver:

- acquisito la documentazione in atti,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- acquisito copia dell'atto di acquisto della proprietà o di altro diritto reale,
- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso i Comuni di Treviso e di Quinto di TV di natura urbanistica,

il giorno 03.02.2023 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza degli esecutati e del custode giudiziario.

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

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche



e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,

- presso i Comuni di Treviso e Quinto (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare se vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli eseguiti quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 05.06.2023 la relazione è stata inviata alle parti (*all. doc. 16*) e successivamente è stata depositata copia completa di allegati e CD presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

3. **IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE** (*all. doc. 1, 2, 3, 4.*)

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

<u>N.C.E.U.</u> Comune di Treviso (TV) Sez. D Fg. 5 Str. di Boiago										
m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita				
589	5	T	C2	1 mq.	110	Deposito	R.€. 119,30			
589	6	T-1	C2	1 mq.	369	Deposito	R.€. 400,20			
589	7	T	C6	1 mq.	200	Stalla	R.€. 433,82			
589	8	T	C2	1 mq.	107	Fienile	R.€. 116,05			
658		T	C6	1 mq.	290	Stalla	R.€. 629,04			
659		T	C2	1 mq.	249	Fienile	R.€. 270,06			

N.C.T. Comune di Treviso (TV) **Fg. 23**



m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
4	T	Sem. Arb.	2	mq. 2.635	R.D. 25,18	R.A. 13,61
8	T	Seminativo	2	mq. 772	R.D. 7,19	R.A. 3,88
316	T	Sem. Arb.	2	mq. 8.220	R.D. 78,54	R.A. 42,45
317	T	Seminativo	2	mq. 1.112	R.D. 10,62	R.A. 5,74
318	T	Sem. Arb.	2	mq. 100	R.D. 0,96	R.A. 0,52
320	T	Seminativo	3	mq. 3.533	R.D. 24,63	R.A. 12,77
380	T	Seminativo	3	mq. 2	R.D. 0,01	R.A. 0,01
653	T	Seminativo	2	mq. 5.799	R.D. 55,41	R.A. 29,95
654	T	Seminativo	2	mq. 2.806	R.D. 26,81	R.A. 14,49
655	T	Sem. Arb.	2	mq. 3.420	R.D. 32,68	R.A. 17,66
656	T	Sem. Arb.	2	mq. 2.900	R.D. 27,71	R.A. 14,98

N.C.T. Comune di Quinto (TV) **Fg. 8**

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
83	T	Seminativo	3	mq. 4.040	R.D. 26,08	R.A. 13,56

N.C.T. Comune di Quinto (TV) **Fg. 7**

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
95	T	Sem. Arb.	1	mq. 15.880	R.D. 180,43	R.A. 80,01
99	T	Sem. Arb.	1	mq. 86	R.D. 0,98	R.A. 0,44
100	T	Sem. Arb.	1	mq. 6.700	R.D. 76,13	R.A. 34,60

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

L'identificazione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.



4. **FORMAZIONE LOTTI**

- Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, una azienda agricola composta dal fondo e da più fabbricati per attività agricole completamente autonomi e indipendenti tra loro;
- in considerazione dell'ubicazione (in zona agricola località Boiago), dell'attività di allevamento che veniva svolta funzionale al fondo, delle tipologie edilizie, della consistenza, dello stato di manutenzione, della vetustà e dei vincoli per l'accessibilità agli immobili e al fondo;
- si predispose la presente relazione per la vendita in **TRE lotti**, essendoci i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

LOTTO 1

Beni A

N.C.E.U. Comune di Treviso Sez. D Fg. 5 m.n. 589 sub. 5, 6, 7, 8, **12**
Str. di Boiago

Beni B

N.C.E.U. Comune di Treviso Sez. D Fg. 5 m.n. 658 Str. di Boiago

Beni C

N.C.T. Comune di Treviso (TV) Fg. 23 m.n. 4, 8, 316, 317, 318, 320, 380, 653, 655.

N.C.T. Comune di Quinto (TV) Fg. 8 m.n. 83.

Pur essendo possibile il frazionamento del compendio in esame, composto da più immobili per attività agricole e da un contiguo fondo agricolo, comporterebbe il deprezzamento del valore delle singole parti rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.



LOTTO 2

Beni D: N.C.E.U. Comune di Treviso Sez. D Fg. 5 m.n. 659 Str. di Boiago

Beni E: N.C.T. Comune di Treviso (TV) Fg. 23 m.n. 654, 656.

LOTTO 3

Beni F: N.C.T. Comune di Quinto (TV) Fg. 7 m.n. 95, 99, 100.

DISPOSIZIONI INTERVENUTE

- Con disposizione del 27.10.2022 il G.E. la dott.sa Paola Torresan ha disposto la sospensione delle OO.PP. in merito ai beni, individuati nei **LOTTI 2 e 3**
- Con disposizione del 13.03.2023 il G.E. la dott.sa Paola Torresan ha onerato il creditore procedente ad estendere il pignoramento ai beni indicati nelle note critiche depositate in data 15.02.2023 dallo scrivente C.T.U.:

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. D Fg. 5 Str. di Boiago

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
589	12	T	E.U.	mq. 2.938	Area urbana	R.€.

Il bene viene inserito nella presente relazione in quota di 1/1 della proprietà come da nota di Trascrizione del 27.09.2023 Rg. 35076 Rp. 25197.

5.

UBICAZIONE**LOTTI 1-2**

Il contesto urbano è periferico della località Boiago di Treviso, posto a 5 km. dal centro della città. Il compendio situato in Treviso (TV), in Str. di Boiago n° 44-46 è accessibile dalla pubblica via.

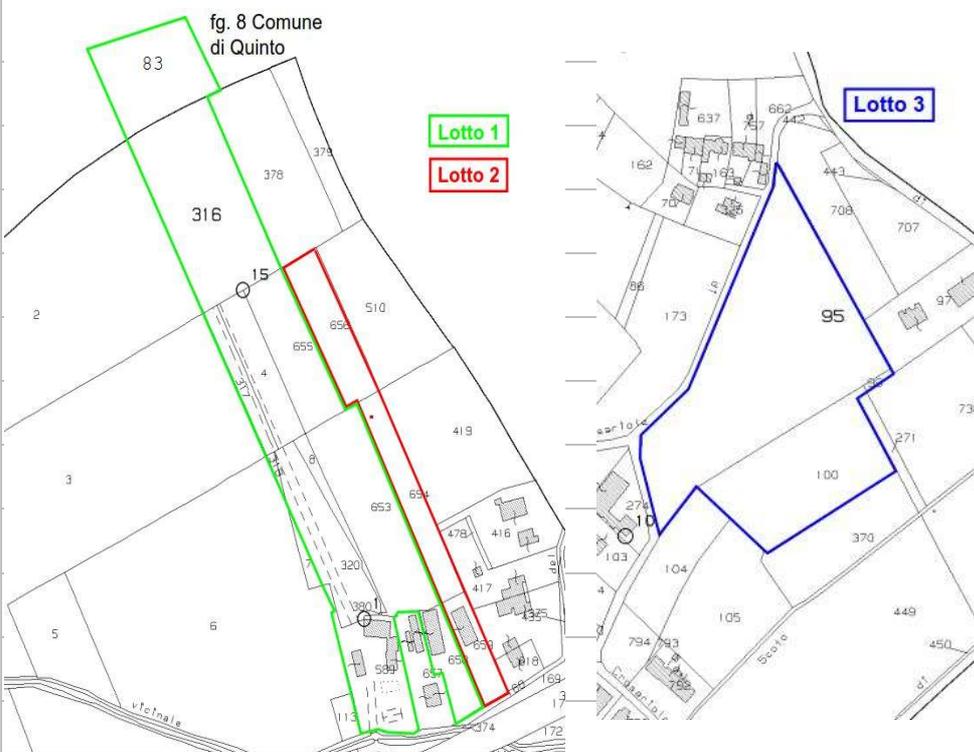


LOTTO 3

L'appezzamento di terreno agricolo situato in Quinto di Treviso (TV), è accessibile dalla pubblica via Crosariole



6.

CONFINI (all. doc. 5)**LOTTO 1**

Il compendio (N.C.T.), confina a Nord i m.n. 82, 77, a Est con i m.n. 76, 378, 510, 419, 416, 417, 435, 618 a Sud con via Str. di Boiago e m.n. 657, a Ovest con i m.n. 113, 6, 7, 3, 2, 84, fatti salvi altri o variati.

LOTTO 2

Il compendio (N.C.T.), confina a Nord con il m.n. 378, a Est con i m.n. 510,



419, 416, 417, 435, 618 a Sud con via Str. di Boiago, a Ovest con i m.n. 658, 653, 655, fatti salvi altri o variati.

LOTTO 3

Il compendio (N.C.T.), confina a Nord con fiume via Crosariole, a Est con i m.n. 708, 97, 271, 738, a Sud con il m.n. 370, a Ovest con i m.n. 105, 104, via Crosariole, fatti salvi altri o variati.

7.

ATTI DI PROVENIENZA *(all. doc. 6)*

Atti dell'autorità giudiziaria:

- Sentenza per divisione, ruolo generale numero 1991/2008, del 24 marzo 2014, Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso (TV),
- Sentenza in appello numero 2042/2017, pubblicata il 21 settembre 2017, R.G. numero 1196/2015, repertorio numero 2174/2017,
- Atto giudiziario - derivante da divisione giudiziale del Tribunale di Treviso del 24.03.2014 n° 704 di repertorio - Trascritta a Treviso 14.07.2022 ai nn. 28558/20003 *(formalità n° 6)*

Variazioni catastali intervenute:

- N.C.T. Comune di Treviso (TV) - Fg. 23 - mn. 653-654 (ex m.n. 415) - mn. 655-656 (ex m.n. 509) - frazionamento del 13/06/2016 pratica n. tv0078724 in atti dal 13/06/2016 presentato il 10/06/2016 (n. 78724.1/2016)
- N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) - Sez. D - Fg. 5 - mn. 658 - 659 (ex m.n. 589) - frazionamento e fusione del 21/10/2016 pratica n. tv0135191 in atti dal 24/10/2016 (n. 35402.1/2016)



8. **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO** *(all. doc. 7, 8)***ISCRIZIONE** *(formalità n° 4)*

Ipoteca giudiziale - derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Treviso del 08.01.2015 n° 2 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 17.03.2015 ai numeri:

Reg. Gen. n. 6896 Reg. Part. n. 1019

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 3/5 della proprietà

N.C.E.U. Comune di Treviso - Sez. D - Fg. 5 - m.n. 589 sub. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 [\(ora m.n. 657\)](#), 10 [\(ora m.n. 658\)](#), 11 [\(ora m.n. 659\)](#).

N.C.T. Comune di Quinto (TV) - Fg. 7 - m.n. 95, 99, 100.

N.C.T. Comune di Quinto (TV) - Fg. 8 - m.n. 83.

N.C.T. Comune di Treviso (TV) - Fg. 23 - m.n. 4, 8, 316, 317, 318, 320, 380, 415 [\(ora m.n. 653, 654\)](#), 509 [\(ora m.n. 655, 656\)](#).

a favore di:

■■■■ ■■■■

soggetti contro:

esecutato 1, 2, 3

ciascuna per la quota di 1/5 di proprietà

TRASCRIZIONE *(formalità n° 5)*

Atto giudiziario - derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 28.07.2020 n° 309 di repertorio.

Trascritta a Treviso in data 04.08.2020 ai numeri:

Reg. Gen. n. 24642 Reg. Part. n. 16693

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

N.C.E.U. Comune di Treviso - Sez. D - Fg. 5 - m.n. 589 sub. 5, 6, 7, 8,



m.n. 658 (ex m.n. 589 sub.10), m.n. 659 (ex m.n. 589 sub. 11).

N.C.T. Comune di Quinto (TV) - Fg. 7 - m.n. 95, 99, 100.

N.C.T. Comune di Quinto (TV) - Fg. 8 - m.n. 83.

N.C.T. Comune di Treviso (TV) - Fg. 23 - m.n. 4, 8, 316, 317, 318, 320, 380, m.n. 653, 654 (ex. m.n. 415), m.n. 655, 656 (ex. m.n. 509).

a favore di:

■■■■ ■■■■

soggetti contro:

esecutato 1, 2, 3

ciascuna per le quote di proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 6)

Atto giudiziario - derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 19.09.2023 n° 618 di repertorio.

Trascritta a Treviso in data 27.09.2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 35076 Reg. Part. n. 25197

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

N.C.E.U. Comune di Treviso - Sez. D - Fg. 5 - m.n. 589 sub. 12,

N.C.T. Comune di Treviso (TV) - Fg. 23 - m.n. 8

a favore di:

■■■■ ■■■■

soggetti contro:

esecutato 1, 2, 3

ciascuna per le quote di proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data **30.09.2023**, presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di



Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie. ***

9. SERVITU' – VINCOLI

- a) **costituzione di servitù non aedificandi**, trascritta in data 3 maggio 1974 ai numeri 8074/7207, a favore del "Comune Di Treviso" ed a carico dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Treviso con Sezione D Foglio 5 (poi Foglio 23), Mappali 2/b (poi mappale 316), 4/b (poi mappale 509), 8/b (poi mappale 415) e 11/a (poi mappale 11), in forza di atto del Notaio Raffaele Salonia di Mogliano Veneto (TV) in data 29 aprile 1974, repertorio numero 33389;
- b) **costituzione di vincolo decennale d'uso**, trascritto in data 24 gennaio 1981 ai nn. 2121/1733, a favore del "Comune Di Treviso" ed a carico dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Treviso con Sez. D, Foglio 5 (poi Foglio 23), Mappali 2/b (poi mappale 316), 4/b (poi mappale 509), 8/b (poi mappale 415) e 11/a (poi mappale 11), in forza di atto del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 14 gennaio 1981, repertorio numero 20371
- c) **costituzione di vincolo d'uso**, trascritto in data 21 settembre 1993 ai numeri 23073! 17184, a favore del "Comune Di Treviso" ed a carico del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Treviso con Foglio 23, Mappale 11/a (poi mappale 11) in forza di atto dei Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 10 settembre 1993, repertorio numero 43228;
- d) **costituzione di vincolo d'uso**, trascritto in data 7 giugno 1995 ai numeri 15089/11078, a favore del "Comune Di Treviso" ed a carico del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Treviso con Foglio 23,



Mappale 11/a (poi mappale 11) in forza di atto del Notaio Giovanni Battista

Dall'Armi di Treviso in data 29 maggio 1995, repertorio numero 54493;

e) **costituzione di vincolo di destinazione**, trascritto in data 31 maggio 2000 ai

numeri 20920/14722, a favore del "Comune Di Treviso" ed a carico del bene

immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Treviso con Foglio 23,

Mappale 11/a (poi mappale 11) in forza di atto del Notaio Giovanni Battista

Dall'Armi di Treviso in data 12 maggio 2000, repertorio numero 97194;

f) **costituzione di vincolo**, trascritto n data 31 maggio 2000 ai numeri 20921/

14723, a favore del "Comune Di Quinto Di Treviso" ed a carico del bene

immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso (TV)

con Foglio 7, Mappale 95 in forza di atto del Notaio Giovanni Battista

Dall'Anni di Treviso in data 12 maggio 2000, repertorio numero 97194;

g) **Si segnala** che nell'area pertinenziale del

mappale 658 del foglio 5 Sezione D

appartenente al Lotto 1, si trova un

pozzo artesiano, che costituisce l'unica

fonte di approvvigionamento idrico del

compendio costituito dai beni del lotto 1,



lotto 2 e dell'abitazione del m.n. 657. Si dovrà pertanto intervenire nella

gestione del pozzo e della rete di distribuzione.

Inoltre, lo scarico dell'acqua piovana dell'abitazione del m.n. 657 confluisce

negli scarichi del terreno adiacente del mappale 658.

h) Le tubazioni delle reti tecnologiche in essere, si identificano nella servitù

per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 del C.C.).

Con dispositivo dell'art. 1033 del Codice Civile, il proprietario del fondo è



tenuto a dare passaggio alle acque di ogni specie che si vogliono condurre da parte di chi ha, anche solo temporaneamente, il diritto di utilizzarle per i bisogni della vita o per gli usi agrario industriali [1034 ss.]

10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI *(all. doc. 9)*

LOTTI 1 – 2 Comune di Treviso (TV) :

Con deliberazione n. 26 del 20 maggio 2019, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 9.

Con deliberazione n. 57 del 25 novembre 2019, il Consiglio comunale ha approvato la Variante al Piano di Assetto del Territorio

➤ **Carta Della Trasformabilità** - Tavola T04 - Azioni Strategiche -Valori E Tutele" del piano di Assetto del Territorio (PAT.):

- Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 6 - S. Giuseppe - Aeroporto (art.18 delie NT);

- Ambiti di edificazione diffusa (art.20.3 delle NT);

- Ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola (art.25.2 delle NT). L'area è esclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2 comma 1, lette L.R.14/2017;

➤ **Piano degli Interventi:** i sottoelencati terreni sono così classificati:

- F.23 m.n. 316, 317, 318, 320, - parte del m.n. 378, - m.n. 379, 4, 653, -parte del m.n..654 -parte del m.n. 655 - m.n. 656, 8, ricade all'interno di Ambiti di integrità fondiaria, paesistica ed ambientale, disciplinato dall'art.85 delle N.T.O.



- F.23 m.n. 316, 317, 318, 320, 380, 4, 589, 653, 654, 655, 656, 658, 659, 8, Zona Omogenea "E"

Zona agricola disciplinata dall'art. 85 delle N.T.O.

- F.23 m.n. 380, F.23 m.n. 589, F.23 m.n. 658, F.23 m.n. 659, l'area risulta ricompresa all'interno del perimetro del Centro Abitato



- **Variante parziale n. 6 al Piano degli Interventi (P.I.)**, ai sensi degli articoli 17 e 18 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 53 del 28.07.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della LR. n. 11/2004, classifica i sottoelencati terreni come segue:

- F.23 m.n. 316, .317, 318, 320 -parte del m.n. 378 - m.n. 379, 4, 653 parte m.n. 654 – parte del m.n. 655 - m.n. 656, 8, ricade all'interno di Ambiti di integrità fondiaria, paesistica ed ambientale, disciplinato dall'art. 42.11 delle N.T.O.

- F.23 m.n. 316, 317, 318, 320, 380, 23, 589, 653, 654, 655, 656, 658, 659, 8, Zona Omogenea "E" Zona agricola disciplinata dall'art.42 delle N.T.O.

- F.23 Mapp.589, l'edificio ricadente all'interno, risulta ricompreso negli "Edifici, manufatti e aree di valore artistico, storico e ambientale - Grado di protezione 3" disciplinato dall'art. 20.1 punto 2.3 e dall'art. 22, punti n. 1 e n. 8, delle N.T.O.



LOTTO 3

Il Comune di Quinto (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione n. 47 del 29 settembre 2021, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi.

Individuazione:

P.I. Zona territoriale omogenea “E” tessuto agricolo periurbano

Destinazione d’uso

La destinazione d’uso prevalente è quella rurale o connessa all’attività di produzione, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli,

Norme Tecniche Operative: Art. 28

L’area è inoltre interessata dai seguenti articoli:

- Articolo 75 - Rete idrografica - idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche: parte dei mapp. 95 e 100 ricadono nella rete minore (scoline), parte del map. Ricade nella rete minore (fosso) – parte del map. 95 in fascia di rispetto da idrografia;
- Articolo 76 - Viabilità / fasce di rispetto per parte del mappale 95;
- Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori: 08) area con profondità della falda freatica fino a 5 m. dal piano campagna – PAT;

11. POTENZIALITA’ EDIFICATORIA

Gli immobili eseguiti, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, presenta una limitata potenzialità edificatoria, nel limite della L.R. 11/2004.



12. **CONFORMITÀ URBANISTICA** *(all. doc. 10)*

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

LOTTO 1 beni A

- Il fabbricato originale **m.n. 589** sub. 5, 6, 7, 8,
viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.

- Concessione Edilizia n° 33/13-86 del 06.06.89

Prot. 17603, Vasca per deposito insilati

LOTTO 1 beni B

- Fabbricato **m.n. 658**

- Concessione Edilizia n° 40/18-93 del 20.10.1993.

Prot. 9703, nova costruzione stalla e fienile

- Concessione Edilizia in variante n° 52/15-94 del 09.08.94

Prot. 3397, variante in corso d'opera alla Conc. n° 40/18-93 del 20.10.1993.

- Certificato di Agibilità n° 40/18-93 del 03.03.05.2002

LOTTO 2 Beni DIl fabbricato m.n. m.n. 659

- Concessione Edilizia n° 40/18-93 del 20.10.1993.

Prot. 9703, nova costruzione stalla e fienile

- Concessione Edilizia in variante n° 52/15-94 del 09.08.94

Prot. 3397, variante in corso d'opera alla Conc. n° 40/18-93 del 20.10.1993.

- Certificato di Agibilità n° 40/18-93 del 03.03.05.2002

13. **ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso i Comuni di Treviso e
Quinto (TV).



14. **DIFFORMITÀ RILEVATE** *(all. doc. 11)***LOTTO 1**

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione e dalle planimetrie catastali.

15. **OBLAZIONI ED ONERI****LOTTO 1**

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

16. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**16.1 **SINTETICA****LOTTO 1**

- **Beni A:** fabbricati per attività agricole.

Compendio di edifici tra loro adiacenti adibiti a magazzini, stalla e fienile, con una superficie coperta di mq. 582 e una corte pertinenziale di mq. 2.938,



realizzato con diverse modalità costruttive e in diverse epoche ante 1967.

Il compendio, funzionale per la sua destinazione, attualmente in disuso si trova in cattivo stato di conservazione.

- **Beni B:** fabbricato per attività agricole.

Edificio adibito a stalla e fienile con una superficie coperta di mq. 292 e una corte pertinenziale di mq. 1.248, realizzato nel 1996 e reso agibile nel



2002. Il fabbricato funzionale per la sua destinazione, si trova in discreto stato di conservazione.

➤ **Beni C:** fondo agricolo.

Insieme di lotti tra loro contigui, adiacenti ai fabbricati per le attività agricole, di complessivi mq. 32.533. Al momento del sopralluogo il terreno era investito a cereali autunno-vernini

Allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza funzionale o a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili agli immobili.

16.2

PARTICOLAREGGIATA

LOTTO 1

➤ **Beni A:** fabbricati per attività agricole,

Compendio di edifici tra loro attigui, che complessivamente copre una superficie di mq. 582 oltre a una corte pertinenziale di mq. 2.938 distinto nei seguenti corpi di fabbrica:

Sub. 5: deposito attrezzi

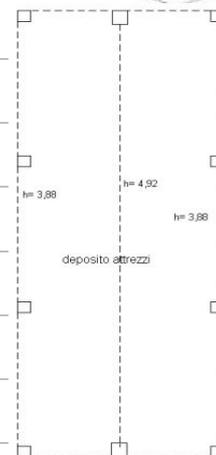
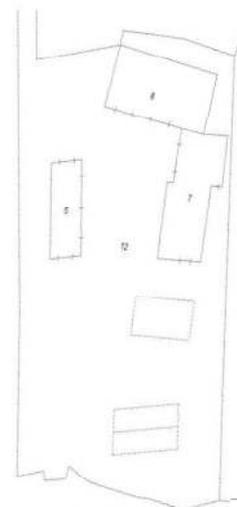
Fabbricato in stato di abbandono adibito a deposito.

Dimensioni: deposito attrezzi di mq. 111,22

Struttura portante: pilastri in mattoni pieni, capriate in travi di legno.

Copertura: costituita da orditura di travi in legno a vista con sovrastante manto di copertura in eternit.

Tamponamenti perimetrali esterni: aperta su tutti i lati.



PIANO TERRA HM=4,40



Impianti: sprovvisto di ogni tipo di impianto

Sub. 6: depositi

Fabbricato in stato di abbandono, in origine adibito ad abitazione, stalla e fienile, attualmente adibito a deposito

Dimensioni:

Fabbricato di circa 436,99 mq. (netti calpestabili) così composto:

- Piano terra: depositi mq 157,08 di Hm. 2,70, portico di mq. 55,18:
- Piano primo: depositi mq 224,73 di Hm. 3,96,

Struttura portante:

muratura in mattoni pieni da cm. 30/40, solaio in travi e tavolato di legno a vista

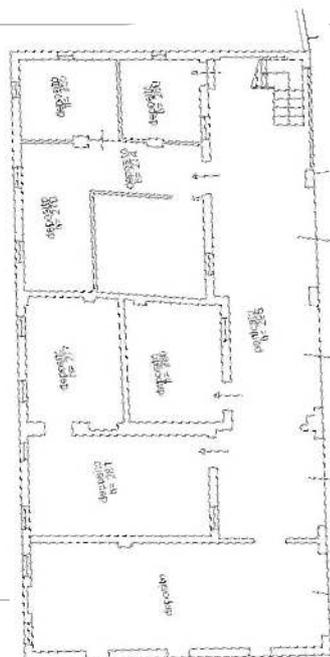
Copertura: costituita da capriate, travi e tavole in legno a vista con sovrastante manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni:

muratura in mattoni pieni da cm. 30

Impianti:

sprovvisto di ogni tipo di impianto



➤ **Sub. 7** stalla:

Fabbricato in stato di abbandono di circa 313,80 mq. (netti calpestabili) così composto:



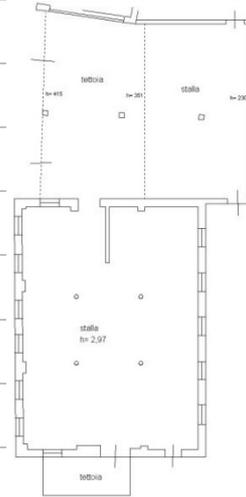
Dimensioni:

- Piano terra di complessivi mq. 203,44 così composto:
stalla mq 110,36 di Hm. 2,97, tettoia di mq. 46,00 di Hm. 3,83, stalla di mq. 47,08 di Hm. 2,91.

Struttura portante: muratura in mattoni pieni da cm. 30, solaio in travi e tavolato di legno a vista.

Tamponamenti perimetrali esterni: muratura in mattoni pieni da cm. 30.

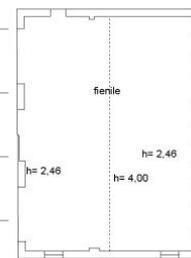
Copertura: la stalla e la tettoia esterna, costituita da pilastri in c.a., travi in legno e manto di copertura in eternit, evidenzia il crollo della copertura.



Impianti: sprovvisto di ogni tipo di impianto

- **Sub. 8** sovrastante il sub. 7:

- Piano primo: fienile mq. 110,36 di Hm. 3,23,
Copertura: costituita da capriate, travi e tavole in legno a vista con sovrastante manto di copertura in coppi, tettoia collabente in eternit.



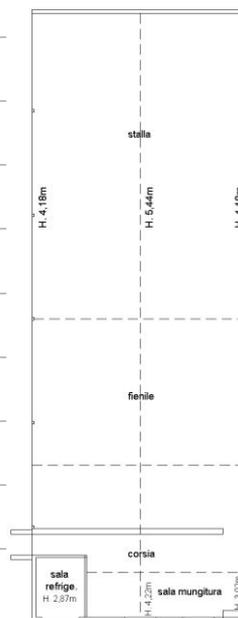
Beni B: fabbricato per attività agricole,

Dimensioni: fabbricato di circa 292,16 mq. (netti calpestabili) così composto:

Stalla/fienile di mq 252,96 di Hm. 4,81, sala mungitura di mq. 39,20 di Hm. 3,62.

Struttura portante: travi e pilastri in ferro zincato

Copertura: costituita da struttura in ferro zincato con sovrastante manto di copertura in eternit.



Tamponamenti perimetrali esterni:

ove presenti, in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da muratura in laterizio intonacata a civile.

Impianti:

gli impianti erano a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

➤ **Corte pertinenziale** di mq. 1.248

➤ **Beni C:** fondo agricolo.

Dimensioni:

Il lotto ha una superficie complessiva di 32.533 mq.

Descrizione del fondo agricolo:

Il terreno è profondo, caratterizzato da una tessitura medio-fine di natura limoso-argillosa in superficie, mentre in profondità presenta uno scheletro abbondante, ne consegue con un buon drenaggio e con una permeabilità superficiale media. La reazione è subalcalina in superficie.

Dal punto di vista della capacità d'uso i terreni ricadono nella I^a classe, non essendoci limitazioni all'utilizzazione agricola e non richiedono particolari pratiche di conservazione, consentendo la più ampia scelta tra le colture dai seminativi alle colture orticole.

Complessivamente si tratta di terreni assai fertili, se correttamente condotti.

La sistemazione è pianeggiante con pendenza rivolta verso sud e, al momento del sopralluogo, non erano evidenti zone di ristagno.

Al momento del sopralluogo il terreno era investito a cereali autunno-vernini.

Descrizione dei terreni del lotto:

Al lotto si accede da Via Boiago attraverso un cancello sorretto da pilasti, superando una corte agricola e sul retro dei fabbricati si estende il lotto a sviluppo allungato lungo l'asse N-S al quale si accede tramite una fascia incolta lungo il confine ovest laddove sono disposte le bocchette per l'irrigazione.

Le particelle 316 del Comune di Treviso e 83 del Comune di Quinto sono separate da una siepe campestre ceduata (taglio basso con conservazione della ceppaia vitale). A est il lotto confina, proseguendo da nord verso sud, con altre proprietà e con un pioppeto di altra proprietà. Il confine tra le proprietà è materializzato dal posizionamento di pali in cemento, dei quali uno è caduto. A sud il lotto confina con il fosso lungo la pubblica Via Boiago e con una abitazione. Qui è visibile una servitù corrispondente allo stato di fatto dovuta alla presenza di un manufatto in calcestruzzo a sostegno del binario sul quale scorre il cancello di ingresso dell'abitazione.

In prossimità del fosso di confine con Via Boiago sorgono, sul tratto a ovest dell'abitazione, 3 alberi d'alto fusto ovvero, da ovest verso est un noce (cariato), un olmo e un pruno (entrambi colonizzati dall'edera).

Sul tratto a est dell'abitazione è presente una siepe campestre arborea le cui chiome interferiscono con i cavi aerei.

I terreni a nord dei fabbricati sono investiti a cereali, mentre la superficie a sud dei fabbricati, ricadente sulla particella 658 lungo il fronte strada, mostra i residui di un orto familiare. Si stima che circa il 50 % di tale particella, dichiarata "ente urbano" sia coltivabile e potenzialmente inseribile nel conteggio della superficie agraria totale.



17. **CLASSE ENERGETICA**

Gli immobili non si identificano in alcuna classe energetica.

18. **DISPONIBILITÀ E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI** *(all. doc. 13)***LOTTO 1**

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia Veneta per Pagamenti AVEPA sullo stato locativo delle unità si è verificato che vi è un contratto di locazione intestato agli esecutati quali "dante causa" **stipulato in data 27.12.2016** registrato a Treviso in data 28.12.2016 al n. 011760 Serie 3T.

Il contratto ha durata di anni 20 a decorrere dal 27.12.2016 con scadenza 10.11.2036, senza bisogno alcuno di formalità e disdetta ulteriore.

Il canone annuo viene stabilito in €. 1.700,00 da pagarsi alla fine dell'annata agraria, per complessivi €. 34.000 relativi alle venti annualità, il canone di locazione non è soggetto ad adeguamento della Commissione Paritetica Provinciale per l'intera durata del contratto,

Alla stipula del contratto, ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82 e successive modifiche, hanno partecipato i rappresentanti delle Associazioni Professionali agricole, i quali danno atto di essere intervenuti nelle trattative e di poter sottoscrivere il presente contratto rendendo valide le condizioni concordate dalle parti in deroga alla normativa vigente in materia di patti agrari.

In caso di pignoramento del bene oggetto del rapporto agrario, il contratto di affitto agrario di durata ultranovennale è **opponibile** all'aggiudicatario solo se recante data certa anteriore al pignoramento, **e, se non trascritto, solo nei limiti del novennio dall'inizio della locazione**, giusto quanto recentemente



precisato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cassazione, sentenza n. 12907/2015)

Il contratto ultranovennale in oggetto, non essendo stato trascritto, è opponibile alla procedura con scadenza 27.12.2025.

a. Relativamente agli immobili del mn. 598, allo stato di rudere o da ristrutturare, che non sono utilizzabili, non viene valutato alcun canone.

L'immobile del mn. 658 in discreto stato, è attualmente in uso al conduttore, in relazione al valore di mercato dei beni di € 134.800, di un saggio di redditività annuo variabile tra un min. del 3,74% e un max. del 5,16% per il settore Fondiario Edilizio, si definisce un canone annuo di locazione max. di €. 6.960 e min. di 5.040.

In considerazione della vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia edilizia, si ritiene congruo l'applicazione del saggio minimo, definendo un canone: annuo di €. 5.040 - mensile di €. 420.

b. Relativamente al fondo agricolo con una estensione di ha 3,25 il canone rilevato in zona oscilla tra un min. di €/ha 800 e un max di €/ha 1.000 annui, si ritiene congruo l'applicazione del minimo, definendo un canone annuo di €. 2.640 - mensile di €. 220.

L'attuale canone di locazione di €/anno 1.700, anche se riferito ai soli terreni, non è congruo e in riferimento all'art. 2923.3 del C.C., risulta non opponibile alla procedura.

c. Il fabbricato e i terreni identificano un canone complessivo di locazione di **€. 7.680. annui**



19. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e allo stato di conservazione,
- sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione riferiti al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione (ciclabile Ostiglia),
- non sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato,
- sono stati valutati** gli eventuali costi e oneri di adeguamento.

In particolare la stima ha preso in considerazione i seguenti fattori di apprezzamento e deprezzamento:

- ubicazione
- distanza dal centro abitato
- posizione relativa rispetto al centro della località
- posizione paesaggistica
- vetustà dell'immobile
- stato di conservazione
- dotazione impiantistica

LOTTO 1 Beni A

N.C.E.U. Comune di Treviso Sez. D Fg. 5 m.n. 589

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:
sub. 5, “rudere”, sub. 6, 7, 8, 12 “rustico da ristrutturare”

LOTTO 1 Beni B

N.C.E.U. Comune di Treviso Sez. D Fg. 5 m.n. 658

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:

“in discreto stato”

LOTTO 1 Beni C

N.C.T. Comune di Treviso e Quinto: terreni agricoli

Il lotto presenta limitata potenzialità edificatoria, nel limite della L.R. 11/2004, pertanto si fa riferimento ai valori per terreni a destinazione agricola.

Rispetto ai valori agricoli di € 65.000 per ettaro con coltura a seminativo per fondi con una consistenza di circa 20-30 ettari si rileva che:

- il terreno ha estensione media, (+ 10%);
- il fondo è ben posizionato e prossimo alla viabilità pubblica (+10%);
- il terreno ha forma geometrica regolare al fine di consentire un ottimale uso delle macchine operatrici + 10%);
- la fertilità non è dissimile da altri appezzamenti in zona (+10%);
- il terreno è privo di ogni capacità edificatoria (- 15%);
- la redditività buona (+ 20%);
- la giacitura è in piano senza zone depresse con incidenza di tare ed incolti inferiore alla media (+ 10%);

Per i suesposti motivi il valore ritenuto medio di mercato per le aeree agricole in oggetto, viene assunto pari a 100.000 €/ha = 10,00 €/mq.

Il valore dei terreni agricoli in Comune di Treviso, al quale di assimila anche l'appezzamento in territorio di Quinto, caratterizzati da appezzamenti di modesta estensione, buona fertilità, facilità di accesso, predisposizione di impianto di irrigazione, atti a colture a seminativo o a orto (ad esempio



radicchio) variano da 8,50 a 10,00 €/mq. Nel caso in esame lo scrivente ritiene congruo attribuire il valore massimo di 10,00 €/mq da applicarsi alla superficie agraria.

20. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

20.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

Le valutazioni di seguito esposte sono state sviluppate utilizzando il criterio di stima comparativo, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di destinazione di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul bene da stimare e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

Più precisamente, è da tenere in considerazione: l'ubicazione, i vincoli, la presenza di reti tecnologiche pubbliche, la prossimità alla viabilità, al verde e ai parcheggi pubblici, alle scuole, alle attività commerciali e ai servizi pubblici in genere, l'obsolescenza economica per fattori ambientali



non direttamente riconducibili all'immobile.

In particolare evidenza, per quanto riguarda i beni, è da tenere in considerazione: la destinazione d'uso, l'orientamento, la comodità d'accesso, la tipologia costruttiva, la consistenza, lo stato di manutenzione del fabbricato, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la presenza di impianti da fonti rinnovabili, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

20.2. **Criteri di stima.**

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

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

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



Nella ricerca del valore di vendita forzata (*forced value*) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine “vendita forzata” usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

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

20.3. **Valore di mercato.**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

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

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni



o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

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

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

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

20.4 **Prezzo a base d'asta.**

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

- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing,

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



21. **METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

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

21.1. **Metodo semi analitico multi parametrico, per coef. di merito.**

La valutazione viene formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente apprezzabile, per quanto riguarda l'eventuale edificabilità residua si sono presi a riferimento i valori delle così dette cubature commerciali.

Infine, la valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti (rapporti mercantili) da applicarsi ai singoli vani dell'immobile per consentire di esprimere una relazione sintetica fra il prezzo di una superficie secondaria ed il prezzo della superficie principale.

21.2. **Metodo del confronto di mercato**

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

Il metodo si basa sul confronto tra i beni oggetto di valutazione e altri beni ad essi comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali prossime.

La valutazione della proprietà viene quindi effettuata con particolare riguardo all'ubicazione e alla sua commerciabilità, rapportata ad altri immobili siti nelle vicinanze e più o meno simili, analizzando le condizioni del mercato locale, gli immobili offerti dalle agenzie locali e on line con caratteristiche analoghe (metratura, stato d'uso, finiture, impianti).



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

22. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Oblazioni ed oneri di adeguamento

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

Il valore complessivo di seguito riportato, è al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

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

22.1. Beni A LOTTO 1

<u>N.C.E.U.</u>		Comune di Treviso (TV)		Sez. D	Fg. 5	Str. di Boiago		
m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita		
589	5	T	C2	1 mq.	110	Deposito	R.€. 119,30	
589	6	T-1	C2	1 mq.	369	Deposito	R.€. 400,20	
589	7	T	C6	1 mq.	200	Stalla	R.€. 433,82	
589	8	T	C2	1 mq.	107	Fienile	R.€. 116,05	

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù



attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta:

Treviso (TV) - Boiago – Da ristrutturare - €/mq. 350 – Rudere €/mq. 200

R.G.E. 225/2020 lotto UNO beni A				S.E.L.				VALORI		
Superfici Esterne Lorde				Commerciali				€/mq.	€.	€.
Valore di mercato				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	per vano	per sub
P. TERRA	Hm.	m.n. 589 sub. 5		111,22		111,22		111,22		22.244
deposito atrezzi	4,40	16,60	x 6,70 +	mq.	111,22	1,00	111,22		200	22.244
P. TERRA	Hm.	m.n. 589 sub. 6		248,64		206,63		330,95		115.669
deposito	2,95	3,80	x 10,60 + 6,90	mq.	47,18	1,00	47,18		350	16.491
deposito	2,81	3,90	x 6,88 + 4,60	mq.	31,43	1,00	31,43		350	10.985
deposito	2,77	4,55	x 3,70 + 2,89	mq.	19,72	1,00	19,72		350	6.892
deposito	2,86	4,43	x 3,40 + 2,58	mq.	17,62	1,00	17,62		350	6.160
deposito	2,70	22,31	x 1,00 + 3,82	mq.	26,13	1,00	26,13		350	9.134
deposito	2,74	3,63	x 4,10 + 2,55	mq.	17,41	1,00	17,41		350	6.085
deposito	2,55	3,10	x 3,80 + 2,02	mq.	13,80	1,00	13,80		350	4.823
deposito	2,80	3,15	x 2,90 + 1,57	mq.	10,70	1,00	10,70		350	3.740
portico	2,95	55,18	x 1,00 + 9,46	mq.	64,64	0,35	22,62		350	7.907
P. PRIMO				248,64		124,32				
deposito	3,96	10,45	x 13,60 + 15,12	mq.	157,24	0,50	78,62		350	27.479
deposito	3,96	69,32	x 1,00 + 7,38	mq.	76,70	0,50	38,35		350	13.404
deposito	2,86	3,45	x 3,85 + 1,41	mq.	14,70	0,50	7,35		350	2.568
P. TERRA	Hm.	m.n. 589 sub. 7		222,50		192,60		192,60		64.909
stalla	2,97	8,90	x 12,40 + 15,40	mq.	125,76	1,00	125,76		350	43.954
tettoia	3,83	9,20	x 5,00 +	mq.	46,00	0,35	16,10		200	3.220
stalla	2,91	8,80	x 5,35 + 3,66	mq.	50,74	1,00	50,74		350	17.735
P. PRIMO	Hm.	m.n. 589 sub. 8		125,76		62,88		62,88		21.977
fienile	3,23	8,90	x 12,40 + 15,40	mq.	125,76	0,50	62,88		350	21.977
Area Scoperta		m.n. 589 sub. 12		mq.	2.937	0,05	152,50	152,50	350	53.300
Capacità edifi. residua				mc.	0,00					0
Totale				956,77	956,77	850,15	850,15	850,15	Tot.	278.100
										278.100

Ciò determina un valore di mercato arrotondato dei beni A del lotto UNO per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di € **278.100**.

Beni B

N.C.E.U. Comune di Treviso Sez. D Fg. 5 m.n. 658 Str. di Boiago

658 T C6 1 mq. 290 Stalla R.€. 629,04

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come



esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta:

Treviso (TV) - Boiago - In discreto stato - €/mq. 380.

R.G.E. 225/2020 lotto UNO beni B Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S.E.L.					VALORI		
				Lorde		Commerciali			€/mq.	€.	€.
		per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	380	per vano	per sub		
P. TERRA	Hm.	m.n. 658		299,96			299,96	299,96		114.132	
stalla/fienile	4,81	24,80	x 10,20 + 4,08	mq.	257,04	1,00	257,04		380	97.801	
sala mungitura	3,62	9,80	x 4,00 + 3,72	mq.	42,92	1,00	42,92		380	16.331	
Area Scoperta		m.n. 658		mq.	1.248	0,04	54,36	54,36	380	20.683	
Capacità edifi. residua				mc.	0,00					0	
Totale				299,96	299,96		354,32	354,32	Tot.	134.800	

Ciò determina un valore di mercato arrotondato dei beni B del lotto UNO per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di **€. 134.800**

Beni C

N.C.T. Comune di Treviso (TV) **Fg. 23**

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
4	T	Sem. Arb.	2	mq. 2.635	R.D. 25,18	R.A. 13,61
8	T	Seminativo	2	mq. 772	R.D. 7,19	R.A. 3,88
316	T	Sem. Arb.	2	mq. 8.220	R.D. 78,54	R.A. 42,45
317	T	Seminativo	2	mq. 1.112	R.D. 10,62	R.A. 5,74
318	T	Sem. Arb.	2	mq. 100	R.D. 0,96	R.A. 0,52
320	T	Seminativo	3	mq. 3.533	R.D. 24,63	R.A. 12,77
380	T	Seminativo	3	mq. 2	R.D. 0,01	R.A. 0,01
653	T	Seminativo	2	mq. 5.799	R.D. 55,41	R.A. 29,95
655	T	Sem. Arb.	2	mq. 3.420	R.D. 32,68	R.A. 17,66

N.C.T. Comune di Quinto (TV) **Fg. 8**

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
83	T	Seminativo	3	mq. 4.040	R.D. 26,08	R.A. 13,56



compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore unitario a metro quadrato degli immobili oggetto di stima risulta:

Treviso – Quinto (TV) – terreni agricoli - €/mq. 10,00.

RGE 225/2020 lotto UNO beni C						
Superfici Catastali						
Valore di mercato						
Comune	fg.	23	qualità	mq.	€/mq.	€.
Treviso	m.n.	4	sem. arborato	2.635	10,00	26.350
	m.n.	8	seminativo	772	10,00	7.720
	m.n.	316	sem. arborato	8.220	10,00	82.200
	m.n.	317	seminativo	1.112	10,00	11.120
	m.n.	318	sem. arborato	100	10,00	1.000
	m.n.	320	seminativo	3.533	10,00	35.330
	m.n.	380	seminativo	2	10,00	20
	m.n.	653	seminativo	5.799	10,00	57.990
	m.n.	655	sem. arborato	3.420	10,00	34.200
	m.n.	656	sem. arborato	2.900	10,00	29.000
Quinto	fg.	8				
	m.n.	83	seminativo	4.040	10,00	40.400
Totale				32.533		325.300

Ciò determina un valore di mercato arrotondato dei beni C del lotto UNO per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di **€. 325.100**

Valore di mercato della piena proprietà lotto UNO

€. 738.000

diconsi euri – sette - cento – trenta- otto – mila –

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici “nette” sono state prodotte in allegato (*all. doc. 14*), del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali



adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Con le premesse esposte, il giudizio di stima qui formulato attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, ha un carattere previsionale, potendo rappresentare la base di un'eventuale richiesta in fase di trattativa di compravendita.

Pertanto, ove la medesima possa concretizzarsi, tale valore potrà essere suscettibile di una variazione finalizzata alla favorevole conclusione della trattativa, basata sulla convergenza di una domanda e di un'offerta per

23. VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto dovuto alla mancata attività di marketing e per aumentare la platea di possibili acquirenti.

Nel caso in esame viene proposto uno sconto del 15% per gli immobili e del 10% per i terreni agricoli, con una previsione di vendita a sei mesi.

23.1. Beni A LOTTO 1

R.G.E. 225/2020 lotto UNO beni A Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S.E.L.				VALORI				
				Lorde		Commerciali			€/mq.	€.	€.	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub		per vano	per sub	
P. TERRA								111,22	111,22			
deposito atrezzi	Hm.	4,40	m.n. 589 sub. 5	111,22							18.907	
		16,60	x 6,70 +	mq.					170	18.907		
P. TERRA								206,63	330,95		99.284	
deposito	Hm.	2,95	m.n. 589 sub. 6	248,64								
		3,80	x 10,60 + 6,90	mq.	47,18	1,00	47,18		300	14.155		
deposito		2,81	x 6,88 + 4,60	mq.	31,43	1,00	31,43		300	9.429		
deposito		2,77	x 3,70 + 2,89	mq.	19,72	1,00	19,72		300	5.916		
deposito		2,86	x 3,40 + 2,58	mq.	17,62	1,00	17,62		300	5.287		
deposito		2,70	x 1,00 + 3,82	mq.	26,13	1,00	26,13		300	7.840		
deposito		2,74	x 4,10 + 2,55	mq.	17,41	1,00	17,41		300	5.223		
deposito		2,55	x 3,80 + 2,02	mq.	13,80	1,00	13,80		300	4.140		
deposito		2,80	x 2,90 + 1,57	mq.	10,70	1,00	10,70		300	3.210		
portico		2,95	x 1,00 + 9,46	mq.	64,64	0,35	22,62		300	6.787		
P. PRIMO								124,32				
deposito		3,96	x 13,60 + 15,12	mq.	157,24	0,50	78,62		300	23.587		
deposito		3,96	x 1,00 + 7,38	mq.	76,70	0,50	38,35		300	11.505		
deposito		2,86	x 3,85 + 1,41	mq.	14,70	0,50	7,35		300	2.204		
P. TERRA								192,60	192,60		55.688	
stalla	Hm.	2,97	m.n. 589 sub. 7	222,50								
		8,90	x 12,40 + 15,40	mq.	125,76	1,00	125,76		300	37.728		
tettoia		3,83	x 5,00 + 0,00	mq.	46,00	0,35	16,10		170	2.737		
stalla		2,91	x 5,35 + 3,66	mq.	50,74	1,00	50,74		300	15.223		
P. PRIMO								62,88	62,88		18.864	
fienile	Hm.	3,23	m.n. 589 sub. 8	125,76								
		8,90	x 12,40 + 15,40	mq.	125,76	0,50	62,88		300	18.864		
Area Scoperta			m.n. 589 sub. 12	mq.	2.937	0,05	152,50		300	45.750	45.750	
Capacità edifi. residua				mc.	0,00					0	0	
Totale				956,77		850,15	850,15	850,15	Tot.	238.500	238.500	



Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta dei beni

A del lotto UNO per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

€. 238.500

Beni B

R.G.E. 225/2020 lotto UNO beni B Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S.E.L.				VALORI		
				Lorde		Commerciali			€/mq.	€.
		per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	325	per vano	per sub	
P. TERRA		Hm.	m.n. 658			299,96	299,96		97.340	
stalla/rienile	4,81	24,80 x 10,20 + 4,08	mq.	257,04	1,00	257,04		325	83.412	
sala mungitura	3,62	9,80 x 4,00 + 3,72	mq.	42,92	1,00	42,92		325	13.928	
Area Scoperta		m.n. 658	mq.	1.248	0,04	54,36	54,36	325	17.640	
Capacità edifi. residua			mc.	0,00					0	
Totale				299,96	299,96	354,32	354,32	Tot.	115.000	

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta dei beni

B del lotto UNO per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di

€. 115.000

Beni C

RGE 133/2019 lotto TRE beni C Superfici Catastali Prezzo d'asta						
Comune	fg.	23	qualità	mq.	€/mq.	€.
Treviso	m.n.	4	sem. arborato	2.635	9,00	23.715
	m.n.	8	seminativo	772	9,00	6.948
	m.n.	316	sem. arborato	8.220	9,00	73.980
	m.n.	317	seminativo	1.112	9,00	10.008
	m.n.	318	sem. arborato	100	9,00	900
	m.n.	320	seminativo	3.533	9,00	31.797
	m.n.	380	seminativo	2	9,00	18
	m.n.	653	seminativo	5.799	9,00	52.191
	m.n.	655	sem. arborato	3.420	9,00	30.780
	m.n.	658	sem. arborato	2.900	9,00	26.100
Quinto	fg.	8				
	m.n.	83	seminativo	4.040	9,00	36.360
Totale				32.533		292.800

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta dei beni

C del lotto UNO per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di

€. 292.800

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto

UNO per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:



Prezzo d'asta della piena proprietà lotto UNO:

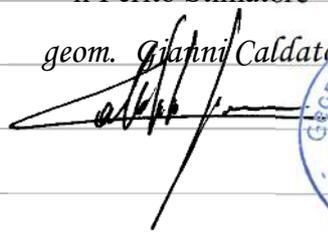
€. 646.300

diconsi euri – sei – cento – quaranta – sei – mila – tre – cento –

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

Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione formulare direttamente al sig. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.

Treviso, 11.10.2023 il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*



24.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Atto di pignoramento	doc. 09)	Urbanistica
doc. 2)	Visure NCEU	doc. 10)	Autorizzazioni
doc. 3)	Visure NCT	doc. 11)	Rilievi
doc. 4)	Planimetrie NCEU	doc. 12)	Foto
doc. 5)	Estratto mappa NCT	doc. 13)	Doc. acquisita
doc. 6)	Atti di provenienza	doc. 14)	Schede di valutazione



doc. 7)	Visure conservatoria	doc. 15)	Scheda sintetica
doc. 8)	Relazione notarile	doc. 16)	Invio alle parti
doc. 17)	Osservazioni delle parti	doc. 18)	Replica alle oss.ni

25.

LIMITI E RISERVE

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

