

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 142/2024

promossa da **CREDITORE PROCEDENTE**

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

1. INCARICO.....	3
1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI	3
1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	8
1.2.1. Premessa	8
1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.	8
1.2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica.	9
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	10
2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	10
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA.....	11
3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO	12
3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	12
3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	13
3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	14
3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO.....	14
4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....	15
4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE	15
4.2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	15

4.3.	FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE	15
4.4.	IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	15
5.	SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA	16
5.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
5.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA.....	17
6.	DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	18
7.	STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE	19
7.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA	19
7.2.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	19
7.2.1.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE	19
7.2.2.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO	19
7.2.3.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO	20
7.3.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	20
8.	ALLEGATI	21

1. INCARICO

1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 14.01.2025 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare.

In data 15.01.2025 il sottoscritto accettava l'incarico.

In data 22.05.2025 il Giudice disponeva la riunione della procedura esecutiva iscritta al n. 138/2025 R.G.E. alla presente procedura esecutiva n. 142/2024 R.G.E.

Nel suddetto incarico il Giudice disponeva che l'esperto stimatore rispondesse preliminarmente al seguente quesito: *“visti i commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”*.

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc e l'attualità;

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all' / agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza

della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo

con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in

particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7omissis...;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

1.2.1. Premessa

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: ***“l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”.***

Trattandosi di un terreno non edificato, si è constatato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore procedente ha depositato un certificato notarile risalente all'aprile 2024 e, in seguito alla riunione delle procedure, un altro certificato notarile risalente al maggio 2025 (v. allegato ALL.4), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detti certificati) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate riportate in calce all'allegato ALL.4) constatando che, dalle date di trascrizione dei pignoramenti al 13.08.2025, non sono state presentate ulteriori formalità.

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (planimetrie catastali, documentazione urbanistico-edilizia, ecc.) nonché dei titoli di

provenienza originari dell'immobile e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

1.2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta allo studio del notaio dott. Paolo Valvo per l'acquisizione di copia dell'atto di provenienza con cui ESECUTATO è entrato in possesso del bene immobile oggetto di pignoramento (si allega copia degli atti in allegato ALL.1);
- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate (Servizi catastali) per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle visure relative alle unità immobiliari (si vedano allegati ALL.2 e 3);
- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate (Servizio pubblicità immobiliare) per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti (si veda allegato ALL.4);
- istanza agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso per verifica esistenza ed aggiornamento di eventuali atti privati (contratti di locazione, affitto, comodato..., si veda ALL.5);
- accesso agli atti "Ufficio Edilizia Privata" e "Urbanistica" del Comune di Treviso per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile (si vedano allegati ALL.9 e ALL.10);
- accesso telematico al sito del Comune di Treviso per l'acquisizione degli estratti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative (vedasi estratti del P.I. riportati nell'allegato ALL.7);
- richiesta al "Ufficio Urbanistica" del Comune di Treviso di certificati di destinazione urbanistica C.D.U. (si veda allegato ALL.8).

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per la quota pari a 1/1 delle unità immobiliari (terreni edificabili), siti nel Comune di Treviso, in via Strada delle Zecchette.

Dette unità immobiliari risultano attualmente così censite al Catasto Terreni del Comune di Treviso:

- Foglio 6, Particella 2473, Semin arbor, Classe 2, Superficie 28.183 mq , R.D. 269,27 €, R.A. 145,55 €;
- Foglio 6, Particella 2757, Prato, Classe 2, Superficie 190 mq , R.D. 0,74 €, R.A. 0,34 €.

I dati catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Catasto Terreni e identificano correttamente i terreni di cui trattasi.

Si precisa che la particella 2757 deriva dalla soppressione della particella 1945 (già particella 156).

CONFINI: i succitati mappali 2473 e 2757 confinano, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: mappale 1973, strada comunale via Santa Bona Nuova, mappali 2505, 2308, 2756, 376, 2797, 2474, strada comunale via Zecchette, mappali 363, 362, 361, 1923, 2708, 2615, 1287, 2310, 2315, 898, strada comunale viale Europa.

Si rimanda alla consultazione delle visure catastali riportate nell'allegato ALL.2 e dell'estratto di mappa riportato nell'allegato ALL.3.

2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili di cui trattasi (terreni) sono pervenute in proprietà di ESECUTATO, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza del seguente atto di provenienza:

- atto di permuta in data 27.12.2012 del Notaio Dott. Paolo Valvo di Conegliano (TV), Rep. N. 329720, Racc. N. 23477 (trascritto a Treviso in data 14.01.2013 ai nn. 1745 R.G. e 27088 R.P e registrato a Conegliano (TV) il 11.01.2013 al n. 227, serie 1T).

Si precisa che con il suddetto atto di permuta ESECUTATO ha acquisito anche tutta la capacità edificatoria del confinante terreno, identificato al Catasto Terreni del Comune di Treviso al Foglio 6, mappale 2474, la cui proprietà è rimasta a terzi.

Copia del succitato atto è riportata nell'allegato ALL.1.

3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nei due certificati notarili, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatti dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini e depositati dal creditore procedente (vedasi allegato ALL.4), alle date di trascrizione dei pignoramenti, i beni di cui trattasi sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
14.01.2013	1747	144	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]	5.400.000,00 €	9.720.000,00 €	ESECUTATO
23.10.2017	36256	6198	Ipoteca della riscossione ruolo	[REDACTED]	205.747,57 €	411.495,14 €	ESECUTATO
09.02.2018	4716	690	Ipoteca della riscossione ruolo	[REDACTED]	180.387,14 €	360.774,28 €	ESECUTATO

- Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso del 25.03.2024, repertorio n. 2262, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 17.04.2024 ai nn. 13747/9923 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sull'immobile riportato al NCT al Foglio 6, Particella 2473;
- Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso del 18.04.2025, repertorio n. 2857, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 12.05.2025 ai nn. 17600/12447 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sull'immobile riportato al NCT al Foglio 6, Particella 2757;

Considerato che i succitato certificato notarile è risalente al febbraio 2024,

al fine di verificare se risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si veda ispezione ipotecaria riportata in calce all'allegato ALL.4) constatando che alla data del 08.05.2025 non sono state presentate ulteriori formalità.

Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo successivo.

3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti all'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, risulta:

- **Convenzione urbanistica** a favore del Comune di Treviso stipulata con atto ricevuto dal Notaio Dott. Paolo Valvo di Conegliano in data 27.12.2012, Rep. N. 329719, Racc. N. 23476, registrato a Conegliano (TV) il 11.1.2013 al n. 210, serie 1T (vedasi copia della convenzione in allegato ALL.9).

Trattasi di convenzione urbanistica relativa al piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Zecchette 2 – 1° Variante", cui i terreni oggetto di perizia appartengono. Sulla base di detta convenzione l'alienazione, il trasferimento e/o la cessione parziale o totale dell'area a terzi comporta per i nuovi proprietari e/o successori e/o aventi causa il subentro in tutte le obbligazioni e gli oneri derivanti da detta convenzione.

Si precisa che, a seguito delle proroghe di legge intervenute a decorrere dalla data di stipula della sopracitata Convenzione, il piano di lottizzazione "Zecchette 2 – 1° Variante" resterà in corso di validità fino alla data del 02.05.2029, come comunicato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Treviso con nota del 11.07.2025 a riscontro dell'istanza di accesso atti effettuata dal

sottoscritto perito estimatore (vedasi nota del Comune di Treviso in calce all'allegato ALL.9).

Per quanto attiene a eventuali vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al successivo capitolo 5.1.

3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate dall'Agenzia delle Entrate in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazioni, affitti, comodati aventi per oggetto i terreni periziati o altri titoli sulla cui base soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile (vedasi esito ricerca atti del registro in allegato ALL.5).

Pertanto ai fini della presente stima si considerano gli immobili liberi.

Si precisa che all'atto del sopralluogo, effettuato in data 11.06.2025, si è riscontrato che una porzione di terreno di circa 1.500 mq prospiciente via Santa Bona Nuova veniva temporaneamente utilizzata da un'impresa edile esterna come deposito di cantiere. In detta area erano presenti, oltre ad una "baracca di cantiere" prefabbricata ed un mezzo escavatore in sosta, modesti cumuli di materiali (ghiaia, sabbia, conglomerato bituminoso, terreno) e materiali edili (pozzetti in cls, tubazioni in PVC, chiusini in ghisa, corrugati, cartellonistica stradale e di cantiere), nel merito vedasi la documentazione fotografica in allegato ALL.6.

3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Nel caso in cui si intenda sfruttare la potenzialità edificatoria dei presenti terreni, si dovrà adempiere a tutti gli oneri ed obbligazioni derivanti dalla Convenzione urbanistica citata al precedente capitolo 3.2 (copia di detta convenzione è riportata nell'allegato ALL.9) tra cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione "Zecchette 2". Inoltre risulterà necessario presentare apposita istanza di permesso di costruire, per il cui rilascio sarà richiesto il pagamento del contributo di costruzione.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE

I terreni oggetto di stima sono situati nel Comune di Treviso, in Strada delle Zecchette (trasversale che collega Strada di Santa Bona Nuova a viale Europa e prosegue verso via Feltrina), a circa 1 km di distanza in direzione Nord dalle mura del centro storico della città.

L'area è accessibile dalla pubblica via esclusivamente da Strada di Santa Bona Nuova attraverso un accesso carraio costituito da un ponticello di attraversamento del fossato a confine con la strada. I restanti confini sono costituiti da fossati o da recinzioni di altre proprietà private.

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

I terreni oggetto di stima presentano una superficie catastale complessiva di 23.373 mq. Trattasi di un'area pianeggiante di forma irregolare, priva di recinzione ad eccezione dei lati confinanti con altre proprietà private.

Trattasi di terreni edificabili la cui potenzialità edificatoria, prevista dal Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato, è pari a 19.450 mc.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica (ALL.6).

4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

I terreni di cui trattasi sono privi di fabbricati e all'atto del sopralluogo risultavano incolti e inutilizzati ad eccezione di una porzione di circa 1.500 mq sul lato verso Strada di Santa Bona Nuova che era temporaneamente utilizzata da un'impresa edile esterna come deposito di cantiere.

4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattasi di un'area edificabile, priva di impianti e/o fabbricati, pertanto non risulta necessario l'attestato di prestazione energetica.

5. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allegano in calce alla presente (vedasi allegato ALL.8) copia dei due Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciati dal Comune di Treviso per i terreni di cui trattasi.

Come riportato anche nei suddetti C.D.U., l'area sulla quale insistono i terreni oggetto di perizia è classificata dal vigente Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Treviso come segue:

- Mapp. 2473 e 2757-PARTE, in zona omogenea "B" sottozona "B.3 – aree di completamento residenziale di bassa densità" disciplinata dagli art. 36 - 36.4 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I.;
- Mapp. 2473-PARTE, in zona omogenea "C" sottozona "C2.1 – aree di espansione residenziale" – "PL Zecchette 2" disciplinata dagli art. 37 – 37.3 delle N.T.O. del P.I.;
- Mapp. 2473-PARTE, in zona omogenea "D" sottozona "D2.3" disciplinata dagli art. 40 – 40.4 delle N.T.O. del P.I.;
- Mapp. 2473-PARTE, in zona omogenea "F" sottozona "F.4 – attrezzature per l'istruzione" disciplinata dagli art. 33 – 33.5 delle N.T.O. del P.I.;
- Mapp. 2473-PARTE, in zona omogenea "F" sottozona "F.8 – viabilità stradale esistente" disciplinata dagli art. 33 – 33.9 comma 4 delle N.T.O. del P.I.

L'area in oggetto ricade all'interno del Piano di Lottizzazione "PL Zecchette 2", adottato con DGC n. 80 del 04.03.2009 e approvato con DCC n. 9 del 31.09.2010, e successiva Variante n. 1 adottata con DGC n. 303 del 10.10.2012 e approvata con DGC n. 372 del 12.12.2012.

Per la normativa di dettaglio si rinvia anche agli estratti cartografici e normativi riportati nell'allegato ALL.7.

Considerata la tipologia di beni oggetto di perizia (terreni edificabili), ai fini della presente stima vengono prese in considerazione le potenzialità edificatorie dei terreni di cui trattasi, come previste dal Piano di Lottizzazione "PL Zecchette 2 – 1° Variante" convenzionato con atto del Notaio Dott. Paolo Valvo di Conegliano in data 27.12.2012, Rep. N. 329719, Racc. N. 23476, registrato a Conegliano (TV) il 11.1.2013 al n. 210, serie 1T (vedasi copia della convenzione in allegato ALL.9).

Si precisa che, a seguito delle proroghe di legge intervenute a decorrere dalla data di stipula della sopracitata Convenzione, il piano di lottizzazione "Zecchette 2 – 1° Variante" resterà in corso di validità fino alla data del 02.05.2029, come comunicato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Treviso con nota del 11.07.2025 a riscontro dell'istanza di accesso atti effettuata dal sottoscritto perito estimatore (vedasi nota del Comune di Treviso in calce all'allegato ALL.9).

5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

I terreni oggetto della presente perizia non sono edificati.

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Treviso, sulla base della documentazione depositata agli atti relativa al piano di Lottizzazione "Zecchette 2" nel cui ambito rientrano i terreni di cui trattasi, risulta:

- D.G.C. n. 80 del 04.03.2009 e D.C.C. n. 9 del 31.03.2010 rispettivamente di adozione e di approvazione del P.d.L. "Zecchette 2";
- D.C.C. n. 2 del 29.02.2012 relativamente alla regolamentazione della materia delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione del P.d.L. "Zecchette 2";
- D.G.C. n. 303 del 10.10.2012 e D.G.C. n. 372 del 12.12.2012 rispettivamente di adozione e di approvazione della 1° Variante al P.d.L. in argomento.

Si rimanda alla consultazione della documentazione amministrativa (elaborati grafici e documentali) relativa al P.d.L. "Zecchette 2 – 1° Variante" riportata nell'allegato ALL.10.

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Treviso non risultano richieste e/o rilasci di titoli edilizi abilitativi relativi ai terreni oggetto di perizia. Pertanto per poter edificare, oltre ad adempiere agli oneri/obblighi previsti dalla convenzione urbanistica (tra cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria), sarà necessario presentare apposita istanza di permesso di costruire, per il cui rilascio sarà richiesto il pagamento del contributo di costruzione.

6. DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso"*.

Nel caso specifico, si rileva che i terreni oggetto di perizia ricadono all'interno di un piano di lottizzazione e che l'edificazione è soggetta a obbligazioni e oneri in favore del Comune di Treviso come stabiliti da detta convenzione.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, non si ritiene opportuna una sua vendita per parti e pertanto si dovrà procedere alla vendita dello stesso per **Lotto unico**.

7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata sulla base della potenzialità edificatoria del terreno di cui trattasi e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mc) come desumibile dal confronto con terreni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento è stato desunto da compravendite assimilabili note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso si riscontri la presenza di pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

7.2.1. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

I terreni di cui trattasi hanno una consistenza catastale complessiva di 23.373 mq ed una potenzialità edificatoria, come stabilita dal Piano di Lottizzazione "Zecchette 2 – 1° Variante" di 19.450,00 mc.

7.2.2. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO

I terreni sono situati in zona periferica (D2) ma a ridosso della zona semicentrale (C2), come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene di assumere come valore unitario di riferimento per la stima il valore di 110,00 €/mc edificabile.

Ne consegue un **valore base di stima** pari a:

110,00 €/mc x 19.450,00 mc = Euro 2.139.500

arrotondato a corpo a € 2.100.000,00 (diconsi Euro duemilionicentomila/00).

7.2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale valore base di stima quello sopra individuato, si attribuisce all'immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO” a corpo pari a € 2.100.000,00 (diconsi Euro duemilionicentomila /00).**

7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di

attribuire all'immobile periziato un **"VALORE DI VENDITA FORZATA"** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) **a corpo** così calcolato:

€ 2.100.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 1.800.000,00 (diconsi Euro unmilioneottocentomila/00);**

8. ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Copia titolo di provenienza: atto di permuta del notaio Dott. Paolo Valvo del 27.12.2012;
- 2) Visure catastali;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Certificati notarili e Ispezioni ipotecarie di aggiornamento (effettuate in data 12.08.2025);
- 5) Esito ricerca atti del registro (locazioni/affitti/comodati);
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Estratti Piano degli Interventi del Comune di Treviso (estratti tavole grafiche e Norme Tecniche Operative);
- 8) Certificati di destinazione urbanistica;
- 9) Convenzione urbanistica;
- 10) Documentazione amministrativa – Documentazione ed elaborati relativi al piano di lottizzazione approvato e convenzionato;
- 11) Scheda sintetica lotto unico;
- 12) Scheda nominativi perizia.

Treviso, 30 settembre 2025

Il perito

Ing. Giulio Contini

