

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 232/2024

G.E.: dott. Leonardo BIANCO

Udienza del 08.10.2025

RAPPORTO DI STIMA



1. INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 22.03.2025 dal G.E. Dott. Leonardo Bianco con comunicazione PEC del 24.03.2025. Lo scrivente ha effettuato l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico con comunicazione PEC in data 27.03.2025 ed ha estrapolato dal fascicolo telematico la documentazione in atti (certificato storico ventennale ipo-catastale).

Incarico conferito per la relazione di stima ex art. 173bis Disp. Att. C.P.C..

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Prima di effettuare qualsiasi attività il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed acquisiva, presso l'Ufficio delle Entrate-Territorio di Treviso l'estratto di mappa e le planimetrie catastali ivi depositate.

Lo scrivente ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo, sui beni oggetto della presente perizia, in data 15.07.2025 accompagnato dal Custode Giudiziario all'uopo nominato (IVG Treviso) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile. L'immobile era disabitato ed in stato di abbandono.

In data 09.05.2025 si recava presso gli Uffici Comunali del Comune di San Biagio di Callalta al fine di effettuare la verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica del bene oggetto di perizia.

Successivamente lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso al fine di effettuare visure delle planimetrie, aggiornamento delle interrogazioni al catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. in aggiornamento alle ispezioni di cui al depositato certificato notarile ventennale ipo-catastale a tutto il 21.06.2024.



Lo scrivente ha effettuato accesso presso l'Archivio Notarile per la richiesta della copia dell'atto di provenienza.

3. FORMAZIONE LOTTI

Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono composti da abitazione e scoperto esclusivo in fabbricato di più unità.

Il sottoscritto predispone la presente relazione in **Lotto Unico** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene eseguito.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione singola, autorimessa ed area esclusiva ubicato in Comune di San Biagio di Callalta, via A. De Gasperi n. 31.

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di San Biagio di Callalta

- Sez. G – Foglio 4 – Particella n. 188 – sub. 1 – cat. F/1 – mq 361 – via A. De Gasperi – P T – Area Scoperta;
- Sez. G – Foglio 4 – Particella n. 188 – sub. 2 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 8 – sup. catastale mq 132 totale; escluse aree scoperte mq 132 – RCL € 475,14 - via A. De Gasperi n. 29 – P T-1;
- Sez. G – Foglio 4 – Particella n. 188 – sub. 3 – cat. C/6 – cl. U – mq 16 – sup. catastale mq 20 totale – RCL € 49,58 - via A. De Gasperi n. 29 – P T.

la ditta in atti corrisponde agli eseguiti 1 e 2 in regime di comunione legale dei beni per l'intero della proprietà (½ ciascuno).

In merito alla descrizione catastale si precisa che gli immobili sopra citati corrispondono alla part. n. 188 del foglio 51 del catasto terreni di superficie totale pari a Ha 0.04.60.

Inoltre si segnala che gli immobili sono indicati, nella toponomastica catastale, al civico 29 anziché nel corretto civico 31.

Confini: l'intero plesso confina, da nord in senso orario, al catasto terreni (foglio 51) con fiume Mignagola, part. n. 189, via A. De Gasperi, part. n.



187.

Descrizione: Trattasi di fabbricato singolo composto da unità abitativa, autorimessa ed area di pertinenza con accesso diretto da via A. De Gasperi tramite accesso pedonale e carraio, entrambi dotati di cancello.

Il plesso risulta completamente recintato con muro in cls e ringhiera lato strada, parte con zoccolo in cls e sovrastante rete metallica e stanti e parte con sola rete metallica e stanti.

Esternamente il fabbricato risulta con intonaco al civile tinteggiato rustico.

L'abitazione è si sviluppa in due piani (terra e primo) ed è composto da ingresso, pranzo, cucina, soggiorno, deposito (adibito a lavanderia con doccia) e bagno al piano terra. Tramite scala interna si accede al piano primo ove si rilevano tre camere, ripostiglio da cui si accede al poggolo esterno.

La struttura portante è con muratura in laterizio e solai misti in legno e laterocemento (travetti tipo "varese" e tavelloni). La copertura è a due falde nella porzione principale con tegole e piana sulla zona retrostante. Grondaie e pluviali sono in lamiera preverniciata.

Si rileva nei pavimenti: zona soggiorno e ingresso piastrelle in marmette, pranzo in similparquette, cucina piastrelle in monocottura, bagno e deposito/lavanderia piastrelle di ceramica, zona notte al piano primo assito in legno.

Si rilevano in cucina, bagno e ripostiglio/lavanderia rivestimento in piastrelle di ceramica. Pareti tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno la porta d'ingresso, finestre parte in pvc e vetrocamera, parte in legno e vetro e parte in ferro con avvolgibili in plastica.

Si rilevano impianti idrico, elettrico e fognario.

Il riscaldamento avviene tramite radiatori in ferro con tubazioni sottotraccia.

L'autorimessa al piano terra, è posta in continuità al fabbricato è posta a lato ed è composta da muratura portante in laterizio, copertura piana in laterocemento (travetti tipo "varese" e tavelloni). L'accesso avviene tramite portone in ferro scorrevole (accesso veicoli). Si rileva porta secondaria posteriore. Il pavimento è con piastrelle in monocottura. Pareti interne al



civile tinteggiate.

Lo stato di manutenzione è scadente.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava abbandonato con mobilio in pessimo stato, immondizie, vestiti ed altro sparsi dappertutto (pavimenti, ecc...).

L'area di pertinenza parte è governata a giardino e parte a camminamenti e accessi. Anch'essa si rilevava in stato di abbandono ed incuria. Si rilevava abbandono, sul suolo, di masserizie.

La superficie netta dell'alloggio è pari a circa mq 107,58 oltre a mq 1,75 del poggiolo. La superficie lorda è pari a circa mq 138,12. La superficie netta dell'autorimessa è pari a circa mq 16,00. La superficie lorda è pari a circa mq 20,00. La superficie dell'area di pertinenza (area scoperta) è pari a circa mq 361,00 (catastali).

5. STATO DI POSSESSO

L'intero compendio immobiliare risulta libero da persone.

6. SERVITU'

Non si rilevano servitù apparenti.

7. CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti presso il Comune di San Biagio di Callalta si rileva che l'impianto originario è stato edificato in epoca molto datata. Infatti gli Uffici Comunali non hanno rilevato alcun dato originario ma successivamente si rilevano le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 10/66 approvata in data 07.02.1966 per ampliamento fabbricato residenziale;
- Abitabilità n. 10/66 del 03.06.1968;
- Licenza di Costruzione Prot. n. 6224 – Reg. Costr. N. 138/70 del 29.12.1970 per costruzione magazzino (l'attuale autorimessa);
- Autorizzazione Edilizia n. 98/00194-64 del 23.12.1998 per modifica recinzione ed accessi fronte strada.

Dal raffronto metrico di rilievo con i progetti e planimetrie catastali



depositati si rileva che l'immobile non è pienamente conforme.

Si rilevano dimensioni interne ed esterne e destinazione dei locali che risultano differenti dai progetti e lo stato dei luoghi. Le planimetrie catastali rispecchiano, salvo qualche piccola modifica forometrica, quanto rilevato in sede di sopralluogo.

L'autorimessa risulta, nelle sue dimensioni, non conforme al progetto del 1970. Inoltre lo stesso progetto si chiedeva ampliamento per la realizzazione di locale magazzino.

Lo scrivente ha preso informazioni presso gli Uffici Comunali per avere indicazioni per l'eventuale sanatoria anche in considerazione delle nuove norme del c.d. "salva casa". Una risposta univoca non può essere esposta in quanto solo dopo la presentazione della pratica, con i documenti a corredo, ed una attenta istruzione della documentazione da parte degli organi comunali si potranno avere con certezza i costi per la regolarizzazione.

Lo scrivente, in via prudenziale ma non esaustiva, ritiene di indicare in Euro 10.000,00 l'importo, omnicomprensivo di attività tecnica e sanzioni, per l'eventuale regolarizzazione edilizio-urbanistica del plesso.

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

8. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti agli esecutati in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 17.09.2002 Rep. n. 148414 Notaio – Registrato a Treviso il 02.10.2002 al n. 8294/V - Trascritto a Treviso il 24.09.2002 ai nn. 41838/30236 – 41839/30237 con cui gli esecutati 1 e 2 acquistano l'intera proprietà degli immobili oggetto di perizia.

9. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di



perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 05.09.2025:

- Iscrizione del 24.09.2002 nn. 41840/8023 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto del 17.09.2002 Rep. n. 148415 Notaio [redacted] a favore di [redacted] [redacted] – c.f.: [redacted] e contro gli esecutati 1 e 2 per l'intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 157.000,00 e totale Euro 314.000,00 della durata di anni venti (20);
- Iscrizione del 03.10.2017 nn. 33612/5723 – Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Ruolo e avviso di addebito esecutivo con atto del 26.09.2017 Rep. 1934/11317 Agenzia delle Entrate Riscossione a favore Agenzia Entrate Riscossione con sede in Roma – c.f.: 13756881002 e domicilio eletto in V.le Monte Grappa, 34 Treviso e contro l'esecutato 1 per la quota di ½ sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 50.337,31 e totale Euro 100.674,62;
- Iscrizione del 12.08.2022 nn. 33913/5931 – Ipoteca in rinnovazione per Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con atto del 17.09.2002 Rep. n. 148415 Notaio [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro gli esecutati 1 e 2 per l'intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 157.000,00 e totale Euro 314.000,00 della durata di anni venti (20). Su nota nella sezione D si evince che detta Ipoteca deve intendersi rinnovata a favore di Amco-Asset Management Company SpA con sede in Napoli;
- Trascrizione del 21.06.2024 nn. 23036/16744 – Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso il 03.06.2024 Rep. n. 3922 a favore di Amco-Asset Management Company SpA con sede in Napoli – contro esecutati 1 e 2 – sulla quota per l'intero dei beni oggetto della presente perizia.

10. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 06.09.2025 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli



in capo agli esecutati ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

12. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

L'immobile ricade, secondo il Piano degli Interventi approvato, in ZTO C1 aventi i seguenti indici edilizi: $if=1,2$ mc/mq, $Sc= 30\%$, lotto minimo mq 500, $H_{max}= 7,50$, $Df= 10$ mt di cui all'art. 28 delle NTO.

Come precedentemente enunciato l'immobile, nella sua pianta originaria, è molto datato e presumibilmente è stato edificato in economia. Successivamente (anno 1966 e 1970) è stato oggetto di ampliamenti utilizzando comunque le tecniche edificatorie dell'epoca.

Il fabbricato insiste su un lotto ai cui confini vi sono altri fabbricati. Attualmente il corpo di fabbrica dista dai rispettivi confini nella misura inferiore a mt. 5 e comunque non rispetta le distanze dai fabbricati, ora in vigore.

Considerata la vetustà dell'immobile e il suo stato di manutenzione si ritiene che detto aspetto non possa essere preso in considerazione in quanto esporrebbe lo stimatore a vagliare ipotesi di interventi che non potrebbero trovare accordo con l'eventuale aggiudicatario. Inoltre senza una attenta analisi con gli Uffici Tecnici Comunali, ovvero senza una attenta istruzione della pratica da parte dei preposti uffici a seguito di presentazione di idonea e completa documentazione non è possibile alcuna tesi di intervento.

Lo scrivente può solo informare che sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. nel rispetto dei parametri urbanistici di zona.

13. METODOLOGIA DI STIMA

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un



valore di vendita forzata. Questa circostanza si discosta dalle linee guida dell' IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al mercato ed al periodo di riferimento a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un non mercato (la vendita delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e sentendo operatori immobiliari della zona atualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.

Il valore dei beni in esame comprenderanno le porzioni di corte esclusiva.



14. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicato dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona residenziale, costituito da abitazione, autorimessa e area di pertinenza in fabbricato isolato siti in San Biagio di Callalta via A. De Gasperi n. 31.

L'immobile è caratterizzato da finiture scadenti come scadente è il suo stato di manutenzione.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 910,00/mq per l'intero plesso. Detti valori sono scaturiti dal prezzo medio di ville e villini con stato conservativo normale indicato dall'OMI in Euro 1200,00-1400,00/mq, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,70 (oltre anni 45).

La superficie lorda commerciale è stata ricavata applicando i coefficienti di omogeneizzazione citati nel DPR 23/03/1998 n. 138 per un totale di mq 185,27. In tale superficie è ricompresa l'autorimessa, il poggiolo e l'area scoperta.

LOTTO UNICO PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di San Biagio di Callalta

- Sez. G – Foglio 4 – Particella n. 188 – sub. 1 – cat. F/1 – mq 361 – via A. De Gasperi – P T – Area Scoperta;
- Sez. G – Foglio 4 – Particella n. 188 – sub. 2 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 8 – sup. catastale mq 132 totale; escluse aree scoperte mq 132 – RCL € 475,14 - via A. De Gasperi n. 29 – P T-1;
- Sez. G – Foglio 4 – Particella n. 188 – sub. 3 – cat. C/6 – cl. U – mq



16 – sup. catastale mq 20 totale – RCL € 49,58 - via A. De Gasperi
n. 29 – P T

Valore lotto:

- Abitazione, autorimessa ed area di pertinenza - mq 185,27 x €
910,00/mq = Euro 168.595,57;

Per un totale di **Euro 168.595,57.**

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro 168.595,57
Decurtazione per stato manutenzione (20%)	Euro 33.719,14
Decurtazione per vendita forzata (10%)	Euro 16.859,56
Decurtazione per Sanatorie	<u>Euro 10.000,00</u>

Totale base d'asta lotto unico **Euro 108.016,87**

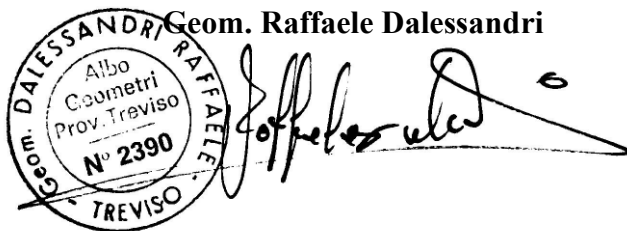
Si conclude che il prezzo base d'asta degli immobili facenti parte il lotto unico per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 108.000,00 (Centoottomila/00).**

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Treviso, 08.09.2025

Il Consulente Perito Estimatore

Geom. Raffaele Dalessandri



ALLEGATI:

- A) Estratto di mappa, Visure aggiornate, Planimetrie catastali;
- B) Atto di provenienza;
- C) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- D) Permessi ad edificare con allegati;
- E) Certificato di abitabilità;
- F) Documentazione fotografica;
- G) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
- H) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- I) Elenco esecutati.

