

G.E. dr. Leonardo BIANCO

R.G. Esec. Imm. 340 / 2024

Udienza:

26 Novembre 2025

geom. PERER LUCIANO

Studio Tecnico

Via Cavalleggeri Treviso n° 14

31100 TREVISO

Tel. 0422 55270

Fax. 0422 1621390

Albo professionale di TV n° 1995

e-mail: l.perer@pec.it

sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

P.IVA 13048380151

Con sede in Via Valtellina 15/17 – MILANO

rappresentata e difesa dagli avv.ti

██████████ domiciliati presso lo studio in Via Donizzetti, 2 - Milano

██ oppure

INDICE

1. Incarico	Pag.	2
2. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3. Formazione dei lotti	Pag.	4
4. Ubicazione e accessibilità	Pag.	4
5. Descrizione catastale degli immobili	Pag.	5
6. Suddivisione in Lotti	Pag.	6
7. Confini	Pag.	7
8. Servitù	Pag.	7
9. Atti di provenienza	Pag.	7
10. Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	8
Descrizioni degli immobili suddivisa per lotti	Pag.	8
11. Certificazione energetica	Pag.	13



12.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	14
13.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	15
14.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	15
15.	Abusi edilizi	Pag.	15
16.	Difformità rilevate	Pag.	16
17.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	16
18.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	16
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	16
20.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	16
21.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	16
22.	Metodi di stima	Pag.	18
	22.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	18
	22.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	18
	22.3 Valore di mercato	Pag.	19
	22.4 Prezzo base d'asta	Pag.	20
23.	Valutazione degli immobili	Pag.	21
	23.1 Lotto 1 valore di mercato	Pag.	22
	23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	23
	23.1 Lotto 2 valore di mercato	Pag.	23
	23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	24
24.	Altre parti intervenute	Pag.	25
25.	Indice allegati	Pag.	25

1.

INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia



di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via Cavalleggeri Treviso nr. 14, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 21/05/2025 cronol. 340/2024 dal G.E. dott. Leonardo BIANCO con sottoscrizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 22/05/2025.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (**all. doc. 1**) è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Tra le date del 20/10/2025 e il 22/10/2025 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

2. SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso i Comuni di Spresiano e Povegliano di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- Verificata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la proprietà in capo agli esecutati, accertandone la corrispondenza che più avanti verrà descritta,
- effettuato l'accesso agli immobili, nel giorno 29/09/2025 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario. Nell'immobile sito a Povegliano i proprietari risultano assenti, mentre l'immobile di Spresiano è risultato occupato dalla figlia dell'esecutato. In questo secondo accesso, viste le iniziali difficoltà incontrate nei precedenti tentativi di comunicazione ed accessi bonari, è stata richiesta la presenza della Forza Pubblica.

Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo



urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso, nonché una ricca documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,
- presso i Comune di Spresiano e il Comune di Povegliano sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, pur facendo parte di un'unica procedura di esecuzione, risultano oggettivamente divisibili in compendi più piccoli e di più facile vendibilità, di fatto trattasi in Comune di Povegliano di un fabbricato singolo, mentre nel comune di Spresiano di un appartamento in condominio e di un garage, si predispose quindi la presente relazione per la vendita in **NR. 2 LOTTI DISTINTI** al fine di favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI

(all. doc. 8)

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari site nel Comune di Povegliano e oggetto della perizia è ubicato nel centro del paese nelle immediate



vicinanze della casa comunale. (50 mtl.) e più precisamente in Via Borgo San Daniele 26. E' accessibile direttamente dalla Via pubblica con la quale confina.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari site nel Comune di Spresiano e oggetto della perizia è ubicato a circa 3.0 Km del centro del paese e più precisamente in località Lovadina di Spresiano. Il condominio di cui fa parte l'immobile esecutato è accessibile direttamente dalla Via pubblica sia con accesso carraio che pedonale.

5. DESCRIZIONE CATASTALE COMPLETA **DEGLI IMMOBILI**

Immobili oggetto di esecuzione (*all. doc. 2*):

[REDACTED] proprietario per l'intero

Comune di Povegliano

□ C.T. Sez. - Fg. 2

M.n. 119 E.U. mq. 414 Rd€. ----- Ra€. ----- (Porzione)

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 2

M.n. 119 sub 2 Via del Borgo 26 p.T-1 Cat. A/4 – Cl.3 – vani 4.5 RC€. 160,36

Doverosa precisazione: il m.n. 119/2 (Abitazione) originariamente coincideva con il mappale 221 (atti di provenienza). E' stato modificato a seguito di Bonifica Integrativo Catastale (bic).

Al suddetto mappale si accede attraverso la servitù di passaggio costituita sua mappale 577 confinante a Nord/Ovest con il mappale in esecuzione.

[REDACTED] proprietario per l'intero.

Comune di Spresiano



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via Cavalleggeri Treviso n° 14
 31100 TREVISO
 Tel. 0422 55270
 Fax. 0422 1621390
 Albo professionale di TV n° 1995
 e-mail: l.perer@pec.it
 sito: www.studioperer.it

□ C.T. Sez. - Fg. 17

M.n. 1281 Ente Urbano mq. 3.225 Rd€. ----- Ra€. -----

N.C.E.U. Sez. B - Fg. 7

M.n. 1281 sub 23 Via M. de Tuoni p.1-2 Cat. A/2 – Cl.2 – vani 4.5 RC€. 395.09

M.n. 1281 sub 37 Via M. de Tuoni p.S1 Cat. C/6 – Cl.5 – mq. 24 RC€. 58.26

Tenendo ben presente quanto chiarito in merito al m.n. 119/2 di Povegliano si può affermare quindi che Il pignoramento così come riportato, colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni degli edifici, che alla data dell'esecuzione delle visure ([all. doc. 3-4-5](#)), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

Come si può ricavare dalle visure catastali, l'attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

6.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

***** **Lotto nr. 1** *****

COMUNE DI POVEGLIANO

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 2

M.n. 119 sub 2 Via del Borgo 26 p.T-1 Cat. A/4 – Cl.3 – vani 4.5 RC€. 160,36

***** **Lotto nr. 2** *****

COMUNE DI SPRESIANO

N.C.E.U. Sez. B - Fg. 7

M.n. 1281 sub 23 Via M. de Tuoni p.1-2 Cat. A/2 – Cl.2 – vani 4.5 RC€. 395.09



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri Treviso n° 14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

M.n. 1281 sub 37 Via M. de Tuoni p.S1 Cat. C/6 – Cl.5 – mq. 24 RC€. 58.26

7. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il compendio immobiliare sito in Comune di Povegliano analizzato nel suo insieme (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con il m.n. 577 – 119 sub 1, ad Est con m.n. 119 sub 1 a Sud con Via Pubblica via del Borgo, ad Ovest con m.n. 577-

Il compendio immobiliare sito in Comune di Spresiano analizzato nel suo insieme (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con strada pubblica via dei Tuoni, ad Est con via Pubblica, a Sud con m.n. 1348 – 922, ad Ovest con m.n. 1165. Fatti salvi altri o variati.

8. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per la proprietà situata nel Comune di Povegliano, oltre ad avere accesso diretto dalla via pubblica, è vigente una servitù di passaggio pedonale e carroio senza possibilità di sosta a favore del mappale oggetto di esecuzione costituita con atto pubblico in data 29.01.2013 del notaio Stiz Ada rep. 94395 regolarmente registrato il 04.02.2013 al numero 1604. Per la proprietà situata in comune di Spresiano, trattandosi di porzione di fabbricato plurifamiliare contiguo con altre porzioni di edificio, si sono rilevate le normali servitù tecnologiche inerenti ai servizi comuni dell'edificio principale. Entrambi i lotti risultano autonomamente accessibili dalle vie pubbliche.

9. ATTI DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)



I beni in Comune di Povegliano sono pervenuti all'esecutato con:

Atto di Divisione e Cessione di Quote del 25/02/2008 n° 87995 di repertorio e n° 24518 di raccolta del Notaio Stiz Ada di Treviso, registrato a Treviso il 11/03/2008 al nr. 5117. Allegato alla presente perizia.

I beni in Comune di Spresiano sono pervenuti all'esecutato con:

Atto di Compravendita del 29/11/2010 n° 178261 di rep. e n° 27321 di raccolta del notaio G.B. Dall'Armi di Treviso, ivi registrato il 06/12/2010 al n° 11270.

10. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile già allegata al fascicolo.

LOTTO nr. 1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI *(all. doc. 8)*

Trattasi di un fabbricato con annessa area scoperta di forma trapezoidale della superficie nominale, complessiva del sedime dell'edificio, di mq. 76,80. Su questo terreno insiste un edificio sviluppato su due piani fuori terra dalla superficie di pianta pari a mq. 46,80. Il lotto in questione ricomprende quindi, per chiarezza di esposizione, una abitazione edificata su due piani sec complessivi mq. 93,60 e un'area scoperta di circa mq. 30.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica in quanto con la stessa confinante e attraverso la servitù costituita sul mappale 577 confinante ad ovest.



Il lotto è così composto:

➤ **Terreno a giardino e sedime per nominali mq. 76,80 lordi**

Il terreno che compone il lotto è catastalmente rilevabile nella scheda catastale depositata 16.10.1939 come riportato nell'elaborato planimetrico depositato in data 15.04.2011. E' parte integrante della stessa scheda catastale e quindi ai fini della valutazione verrà considerato un tutt'uno con il fabbricato.

E' destinato a giardino ed è completamente recintato con rete metallica.

➤ **Edificio (P. Terra – P. Primo) per commerciali mq. 93,60**

DIMENSIONI

Abitazione si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie commerciale complessiva di mq. 93.60 così descritta nella planimetria catastale:

Cucina – Stalla – Stanza al piano terra e Granaio – Stanza al piano primo per lordi mq. 93,60.

Si precisa che non si è potuti accedere all'immobile in quanto le sue condizioni statiche non consentivano l'operazione in sicurezza stante le precarie condizioni statiche in cui versa l'edificio.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

Dalla ricerca e visione documentale presente presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Povegliano, non risultano tavole di progetto o elaborati che in qualche modo possano certificare e legittimare lo stato dei luoghi. L'unico dato recuperato sta nella planimetria catastale che riporta appunto la data di deposito 16.10.1939 quindi edificio ante 1967 a cui si dovrà fare riferimento.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in mattoni pieni e sasso.

La copertura a due falde con manto di coppi in cotto e sottostante solaio a struttura



lignea con tavolato anch'esso in legno.

La muratura perimetrale in mattoni pieni e sasso parzialmente intonacato.

Il pavimento interno, così come tutte le finiture non sono state oggetto di visione per le motivazioni espresse in precedenza.

I serramenti esterni per quanto si è potuto vedere sono protetti da oscuri in legno chiusi e non accessibili.

Impianti è presenti (vds. Plafoniera all'ingresso) un impianto elettrico, ma null'altro è stato possibile vedere.

Recinzioni esterne presente, per quel che ne rimane, in rete metallica.

Stato di conservazione

L'edificio, come si può vedere anche dalla documentazione fotografica allegata, è praticamente fatiscente sotto tutti gli aspetti (statico, impiantistico, di finitura) e pertanto verrà valutato non per le sue caratteristiche oggettivamente nulle, quanto per la sua potenzialità edificatoria reale quantificabile in circa mc. 250, ovvero l'unico valore ancora oggettivamente tangibile e, vista la posizione, difficilmente modificabile in quanto aderente ai confini e quindi non ampliabile.

LOTTO nr. 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento al piano primo situato in un condominio e del relativo garage della superficie nominale complessiva di circa mq. 111,00.

Il presente lotto, ricompreso nel Condominio Giotto, è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (Via Mario dei Tuoni) con la quale confina.

Il lotto è così composto:

- **Porzione di edificio condominiale appartamento P. 1°- 2° e garage al p.S1**



[per commerciali mq. 111,00](#)

DIMENSIONI

Appartamento che si sviluppa tutto su due piani ha una superficie commerciale complessiva di mq. 98,00 così suddivisi:

Abitazione Piano primo composta da Ingr./Soggiorno – Cucina – Disimpegno – Bagno – Camera – due terrazze a sbalzo per lordi mq. 79,00 circa.

Abitazione Piano secondo composta da

Soffitta (locale utilizzato come camera e stanza da bagno) per complessivi lordi mq. 55,00 circa.

Garage al piano S1 composto da un unico locale per lordi mq.26,00.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile, così come visionato risulta non corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati tecnici depositati a seguito della richiesta di permesso di costruire nr.37/2005 del 23.09.2005 e successiva variante nr. 15/2007 del 03.05.2007 e successiva agibilità 17/2007 del 29.05.2007.

Dai rilievi eseguiti e dal confronto con le tavole di progetto si riscontrano difformità importanti e riassumibili in:

- La superficie del soggiorno attuale è minore rispetto a quella rappresentata nei grafici e nella scheda catastale a vantaggio del pianerottolo di sbarco della scala che quindi risulta più grande. La proprietà di quella porzione di pianerottolo risulta graficamente compresa nell'appartamento e quindi di proprietà dell'esecutato avendolo acquistato con la scheda catastale originaria. Lo stesso errore si ripete anche nell'elaborato planimetrico dove appunto il pianerottolo viene disegnato più piccolo di quello reale.
- La stanza confinante con il soggiorno, prevista di larghezza mtl. 2,85 e



destinata a cameretta, attualmente risulta larga mtl. 2,30 ed è destinata a cucina.

- Al piano secondo nell'originaria soffitta/sottotetto praticabile, ma non agibile è stato ricavato un locale bagno con l'apertura di due finestre a pavimento. Inoltre le altezze interne del locale mansardato sono aumentate di cm. 40 sia nel colmo che all'imposta con conseguente aumento di volume urbanistico.

Le prime due difformità non incidendo ai fini urbanistici possono essere tranquillamente e autonomamente sanate. Si dovrà quindi far particolare attenzione alla proprietà della porzione di pianerottolo che così rimanendo dovrà passare al condominio. In alternativa l'aggiudicatario avrà la facoltà di ripristinare lo stato dei luoghi così come concessionato.

Altro discorso va fatto per l'aumento delle altezze del piano mansardato che hanno provocato un aumento del volume urbanistico. L'incremento di volume non è riferito solo all'unità immobiliare in esecuzione, ma riguarda anche quella limitrofa essendo realizzata in prolungamento della stessa falda.

La modifica eseguita sicuramente in corso d'opera, fa sì che quello che inizialmente era classificabile come sottotetto praticabile ma non agibile, quindi irrilevante ai fini volumetrici avendo altezza media inferiore a mtl 2,00, diventasse a tutti gli effetti un locale con altezza media superiore a mtl. 2,00 e quindi rilevante ai fini urbanistici.

Questo comporta che l'eventuale sanatoria di questa porzione di fabbricato sia molto complessa e di difficile quantificazione. Si presume che l'importo di tale regolarizzazione possa essere pari al valore commerciale del sottotetto e quindi si ritiene corretto escludere dalla valutazione il piano mansardato.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è costituita da pilastri di cemento armato, porzione di



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri Treviso n° 14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

muratura portante e solai intermedi in latero-cemento.

La copertura a due falde con manto di coppi in cotto e sottostante solaio a struttura lignea a vista a sostegno del tavolato di finitura.

La muratura perimetrale secondo quanto rilevato dalla documentazione in atti è in laterizio alveolare con rifodera interna in tramezza a copertura dell'isolamento termico.

Il pavimento su tutto l'appartamento in parchetti in legno di buona qualità anche nella stanza da bagno dove il rivestimento è comunque in piastrelle di ceramica. Le terrazze esterne sono rivestite con piastrelle antigelive di qualità commerciale.

I serramenti esterni in monoblocco con telaio in legno con vetrocamera e oscuri anch'essi in legno. Le porte interne principalmente in legno tamburato con finitura laccata di colore bianco.

Impianti sono presenti un impianto di riscaldamento con radiatori di tipo lamellare e un impianto elettrico del tipo sotto traccia, nonché un impianto di climatizzazione mediante unità esterna e split a parete.

Recinzioni esterne condominiali presenti eseguita in zoccolo in c.a. e sovrastante ringhiera o rete metallica plastificata.

Stato di conservazione

Come rappresentato nella documentazione fotografica, l'unità immobiliare in valutazione si presenta in buone condizioni anche grazie alla presenza dell'esecutato e quindi alla regolare manutenzione. Anche l'edificio "condominio Giotto" di cui fa parte l'appartamento in valutazione, risulta inserito in un contesto gradevole e ben mantenuto..

11.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI



Per ovvi motivi ci soffermiamo solo sull'immobile sito nel Comune di Spresiano in quanto ogni valutazione su quello sito in Comune di Povegliano sarebbe oggettivamente insensata. Per una corretta valutazione è doveroso fare alcune riflessioni, ovvero:

Vetustà dell'edificio;

Isolamento termico nelle murature perimetrali di dimensioni contenute visto lo spessore finale della muratura;

Serramenti esterni di media qualità per l'epoca dell'installazione;

Impianto di riscaldamento con elementi radianti a parete, e produzione di acqua calda con caldaia istantanea;

L'orientamento planimetrico verso Nord che non favorisce l'irraggiamento solare e l'elevata superficie disperdente rispetto al volume riscaldato;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio analizzato potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venissero utilizzati correttamente, superiori alla media per edifici del genere, indice quindi di mediocre qualità e di appartenenza ad una delle classi medie sotto il profilo del risparmio energetico.

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI POVEGLIANO

Zona **Z.T.O. B di mantenimento - parti del territorio totalmente edificate** – normate dall'articoli 22 delle N.T.O. allegate al Piano degli Interventi

COMUNE DI SPRESIANO



Zona **Z.T.O. B3 Zone Residenziali Parzialmente Edificate** - normate dall'articolo
62 delle N.T.O. allegate al Piano degli Interventi

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Per quanto riguarda i beni in Comune di Povegliano, la potenzialità edificatoria è stata considerata nel rispettivo valore del lotto in quanto, vista la conformazione del mappale, la posizione planimetrica del fabbricato oggetto dell'esecuzione e la presenza di edifici a confine e quindi possibili vincoli di distanza, si ritiene che, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non ci sia possibilità di ampliamento dell'attuale sedime e volumetria, se non per lievissimi aggiustamenti tecnici necessari per il rispetto della normativa.

Per quanto riguarda il bene in Comune di Spresiano la potenzialità edificatoria è stata considerata nulla in quanto appartamento in condominio e quindi soggetto a valutazione ed approvazione dell'assemblea condominiale.

14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

Si confermano le considerazioni espresse nella descrizione dei singoli LOTTI.

15. ABUSI EDILIZI

Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.



16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.

17. DETER.ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.

18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificata la non esistenza di vincoli contrattuali.

Ciò nonostante evidenzio che il LOTTO 1 risulta praticamente libero in quanto non praticabile per grave situazione statica, mentre il LOTTO 2 è l'attuale residenza del [REDACTED] (proprietario per l'intero) e dallo stesso occupato ed utilizzato.

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili perciò si possono considerare liberi.

**

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 06/01/2022.

21. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:



Per l'immobile in comune di Povegliano, stante le sue evidenti precarie condizioni statiche verrà valutato solo tenendo conto della sua volumetria esistente, a cui andrà detratto il costo di sgombero dell'area.

Per l'immobile in comune di Spresiano invece:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità di immediata usufruibilità dell'immobile e anche dal fatto che si trova in buono stato conservativo;
- sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alle opere edili da eseguire per regolarizzare quanto attualmente eseguito con quanto concesso;
- Vi sono** motivi di deprezzamento dovuti alla necessaria pratica di sanatoria per regolarizzare il piano secondo ovvero l'originario sottotetto praticabile ma non agibile;
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della media classe di appartenenza.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente correttivo di deprezzamento che sia, in relazione a quanto premesso, sia distinto lotto per lotto così come



indicato negli specchietti di calcolo del valore venale.

22. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

22.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, 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 finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

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 valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, l'ipotizzata 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.

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.

22.0. Criteri di stima e metodi di valutazione

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 prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico 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.

22. 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 (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- 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 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.

22. 4. Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori



oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- 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.

23.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente stima sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri Treviso n° 14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Valore appartamento e garage	Mq. 93	€/mq 1.150	€ 106.950,00
valore potenzialità edificatoria residua			€ =====
totale valore immobile arrotondato			€ 107.000,00
Valore immobile deprezzato del 20%			€ 85.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 86.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 86.000,00

diconsi euri – Ottantaseimila,00 –

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 80.000,00

diconsi euri – Ottantamila,00 –

Treviso, 20 Ottobre 2025

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer



24. ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 10/01/2022 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate.

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli in Vico dei Corrieri n. 27, C.F. 05828330638 rappresentata e difesa dall

[REDACTED]

25. ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Incarico	doc. 10)	Urbanistica
doc. 2)	Atto di pignoramento	doc. 11)	Autorizzazioni Edilizie
doc. 3)	Visure NCEU	doc. 12)	Visure Conservatoria
doc. 4)	Visure NCT	doc. 13)	Relazione notarile
doc. 5)	Planimetrie NCEU	doc. 14)	Spese Condominiali
doc. 6)	Estratto mappa NCT	doc. 15)	Ordinanza di vendita
doc. 7)	Atti di provenienza	doc. 16)	Avviso d'Asta
doc. 8)	Doc. fotografica		
doc. 9)	Rilievi		

