

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**– Cancelleria Esecuzioni Immobiliari –**

**G.E. DOTT.SSA PAOLA TORRESAN**

**ESPERTO STIMATORE DOTT. AGR. DAL MOLIN FABRIZIO**

**ES. IMM. 387/2022**

**PARTI NEL PROCEDIMENTO**

-----	DEBITORE ESECUTATO



## **PERIZIA DI STIMA – ANNO 2022**

del sottoscritto Dott. Agr. Dal Molin Fabrizio, residente in Castelfranco Veneto (TV) Via Gallio n° 17 e Studio in Via Degli Abeti n° 2 - Cod. Fisc. DLM FRZ 58P29 F595F - iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso al n° 118.

### **1 - PREMESSA**

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Torresan in data 08/09/2023 nominava lo scrivente Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe fissando l'udienza del 20/04/2024 alle ore 9:40 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

Depositato il giuramento in data 11/09/2023, lo scrivente provvedeva a reperire la documentazione e le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico. Solo in data 16/01/2024 è stato possibile effettuare il sopralluogo presso i beni esegutati, siti a Treviso (TV) in Via Tofane 11/A, alla presenza del tecnico incaricato da IVG Treviso Dott. Fabio Dal Negro.

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni pignorati, dalle visure e dagli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'Agenzia del Territorio di Treviso, l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, dalle analisi e dai conteggi svolti, il sottoscritto è pervenuto ai risultati che qui di seguito espone in descrizione.



## **2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso nel Comune di Treviso in Via Tofane n. 11/A (Doc. 1 – documentazione fotografica).

### **Individuazione catastale:**

**Immobile 1:** Catasto Fabbricati, Comune di Treviso Sez. C Fg. 5 particella 415 sub 4, Via Tofane p. T-1 – Cat. A/7 Cl. 5 – Consistenza 18,0 vani – Superficie totale mq 443, escluse aree scoperte mq 438 – Rendita € 3.579,05.

Particella corrispondente al Catasto Terreni Fg 15 particella 415.

**Immobile 2:** Catasto Fabbricati, Comune di Treviso Sez. C Fg. 5 particella 415 sub 2, Via Tofane p. T – Cat. C/6 Cl. 8 – Consistenza mq 30 – Superficie totale mq 30 – Rendita € 199,87.

Particella corrispondente al Catasto Terreni Fg 15 particella 415.

**Immobile 3:** Catasto Fabbricati, Comune di Treviso Sez. C Fg. 5 particella 415 sub 5, Via Tofane P. T – bene comune non censibile ai sub 2 e sub 4 – area scoperta di mq 740.

Particella corrispondente al Catasto Terreni Fg 15 particella 415.

**Confini:** nord m.n. 412; est m.n. 181, 1642; sud m.n. 329; ovest m.n. 327, 414.

Si precisa che l'area coperta e scoperta, sulla quale sorge il fabbricato in oggetto, risulta individuata con il m.n. 415 Ente Urbano di mq. 1.061 del Catasto Terreni, di detto Comune, Foglio 15, derivante dalla riunificazione dei mm.nn. 415 di mq. 740 e 731 di mq. 321.



Dalle ricerche condotte presso L'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso si è potuto verificare che gli atti catastali non risultano aggiornati in quanto la particella Fig. 5 mappale n. 731, unificata insieme alla particella stesso foglio mappale n. 415 per andare a costituire la particella del Catasto Fabbricati Sez. C Fig. 5 n. 415 sub 5 – area scoperta, risulta ancora intestata al precedente proprietario che l'ha detenuta fino al 30/11/1998 (si veda la nota di trascrizione del 02/12/1998 – Doc. 12).

Si allega alla presente relazione peritale la visura catastale aggiornata (Doc. 2 – prot. n. T310670/2023 del 13/09/2023), la visura catastale storica (Doc. 3 – prot. n. T314780 del 13/09/2023), la visura catastale della particella n. 415 CT (Doc. 4 – prot. n. T2388/2024 del 11/02/2024), la visura catastale della particella n. 731 CT (Doc. 5 – prot. n. T2316/2024 del 11/02/2024) e l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000 (Doc. 6 – prot. n. T311888/2023 del 13/09/2023), l'elaborato planimetrico (Doc. 7 – prot. n. T312881/2023 del 13/09/2023), l'elenco dei subalterni (Doc. 8 – prot. n. T313330/2023 del 13/09/2023) e le planimetrie del fabbricato (Doc. 9 – prot. n. T345378/2023 del 13/09/2023 e Doc. 10 – prot. n. T345376/2023).

### **3 - SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI**

I beni sono in possesso della ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà.

### **4 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

I beni sono pervenuti alla ditta esecutata attraverso il seguente atto:



- atto di compravendita del 20/12/2021 rep. n. 3769 Racc. 3191 del Notaio Dott.ssa Laura Madaro di Treviso, trascritto a Treviso in data 23/12/2021 ai numeri 52417 Gen. 36297 Part., attraverso il quale i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno proprietario degli immobili oggetto del procedimento per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, trasferivano la proprietà degli stessi all'esecutato (Doc. 11 – Copia atto di compravendita, Doc. 12 – Nota di trascrizione atto di compravendita).

Ai signori [REDACTED] i beni sono pervenuti attraverso il seguente atto antecedente al ventennio:

- atto di compravendita del 30/11/1998 rep. n. 53749 del Notaio Dott. Giacomo Pecorelli di Treviso, trascritto a Treviso in data 02/12/1998 ai numeri 36728 Gen. 25115 Part., attraverso il quale il Sig. [REDACTED] [REDACTED], cedeva i beni immobili oggetto del procedimento ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (Doc. 13 – Nota di trascrizione atto di compravendita).

## **5 – SERVITU' E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono liberi da servitù.

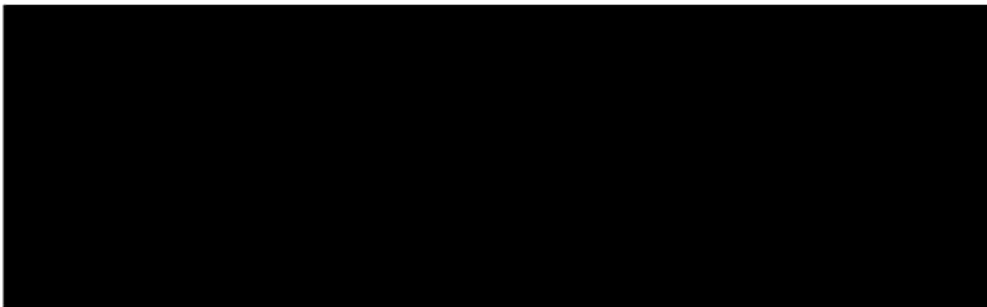


## **6 - SITUAZIONE IPOTECARIA**

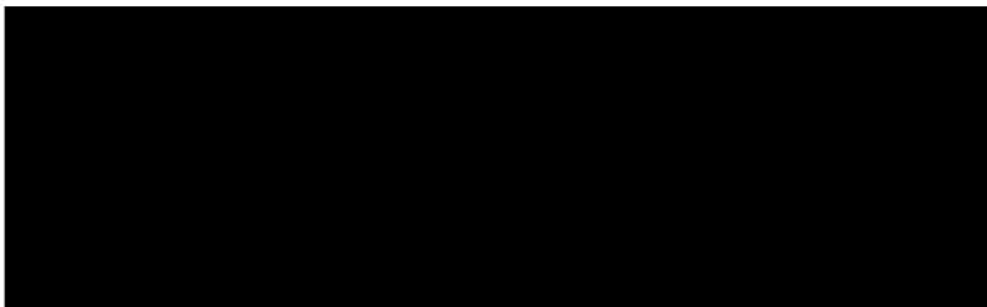
Dalla documentazione disponibile nel fascicolo e dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso al ventennio sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati:

### **6.1 - Iscrizioni pregiudizievoli**

**6.1.a** - Nota di iscrizione del 18/12/2002 n. 58486 Gen., n. 11257 Part. Rep. 36843 del Notaio Dott. Oleg Nicola Acconcia di Monastier di Treviso del 16/12/2002 dell'ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per la somma di € 1.700.000,00, capitale iniziale € 850.000,00, durata 12 anni, a favore di



**6.1.b** - Nota di iscrizione del 08/06/2006 n. 28203 Gen., n. 7215 Part. Rep. 2060/857 del Notaio Dott. Marco Tottolo di Castelfranco Veneto del 30/05/2006 dell'ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per la somma di € 2.000.000,00, capitale € 1.000.000,00, durata 22 anni, a favore di Banca





**6.1.c** - Nota di iscrizione del 15/02/2007 n. 7667 Gen., n. 1906 Part. Rep. 2627/1295 del Notaio Dott. Marco Tottolo di Castelfranco Veneto del 08/02/2007 dell'ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per la somma di € 400.000,00, capitale € 200.000,00, durata 21 anni e 5 mesi, a favore di

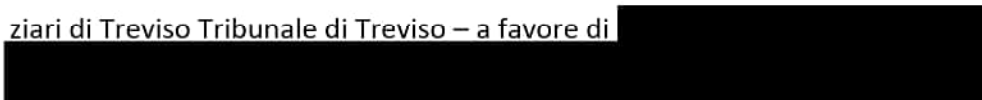


**6.1.d** - Nota di iscrizione del 15/02/2007 n. 7668 Gen., n. 1907 Part. Rep. 2628/1296 del Notaio Dott. Marco Tottolo di Castelfranco Veneto del 08/02/2007 dell'ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per la somma di € 400.000,00, capitale € 200.000,00, durata 21 anni e 5 mesi, a favore di




## **6.2 - Trascrizioni pregiudizievoli**

**6.2.a** - Nota di trascrizione del 23/05/2019 n. 19278 Gen. n. 13655 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 01/04/2019 rep. 2777 Ufficiali Giudiziari di Treviso Tribunale di Treviso – a favore di

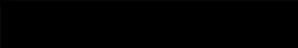


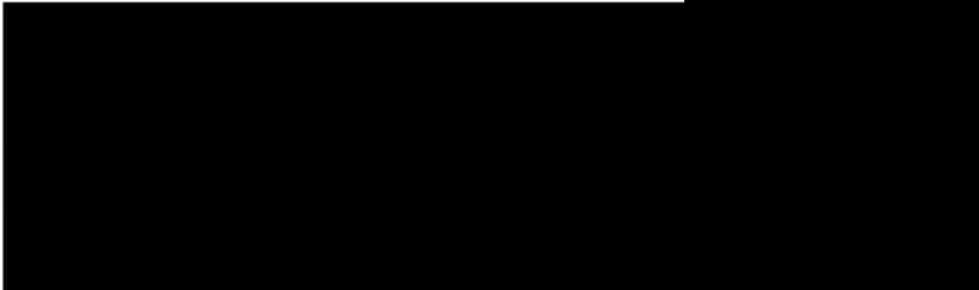



**6.2.b** - Nota di trascrizione del 14/03/2022 n. 9041 Gen., n. 6459 Part. Rep. 1745 Tribunale di Treviso del 13/03/2022 della revoca di atti soggetti a trascrizione derivante da domanda giudiziale, a favore di 



(Doc. 19).

**6.2.c** - Nota di trascrizione del 08/09/2022 n. 35451 Gen., n. 24829 Part. Rep. 1475 Tribunale di Treviso del 08/04/2022 della revoca di atti soggetti a trascrizione derivante da domanda giudiziale, a favore di 



**6.2.d** - Nota di trascrizione del 15/11/2022 n. 45218 Gen. n. 31336 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 22/09/2022 rep. 6085 Ufficiali Giudiziari di Treviso Tribunale di Treviso – a favore di a favore di 





Alla data del 08/02/2024 non vi sono altre iscrizioni e/o trascrizioni ipotecarie.

**7 - ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE DEI FABBRICATI AI SENSI DELLA L. n. 47/1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE E DELLA CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

I beni pignorati sono ubicati a Treviso (TV) in Via Tofane n. 11/a.

Si tratta di un fabbricato residenziale con annesso garage e area scoperta che attualmente è in fase di ristrutturazione edilizia. Si precisa che l'intervento di ristrutturazione al momento risulta interrotto alla fase di parziale demolizione interna.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1968 a seguito di rilascio di Licenza Edilizia del 17/06/1968 n. prot. gen. 14252 e specifico 18/17-68 (Doc. 22). Si allegano le tavole del progetto approvato (Doc. 23)

In data 01/08/1968 è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. 19510 (Doc. 24).

In data 02/10/1996 il Sig. [REDACTED] ha presentato domanda di rilascio di concessione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato (prot. n. 50899 spec. N. 7/1-97) poi ritirata dallo stesso Sig. [REDACTED] per cessione dell'immobile ai [REDACTED]. Questi in data 20/02/1999 hanno rinnovato la domanda di rilascio della concessione edilizia in variante (prot. n. 11081/99 spec. N. 4/10-99).

In data 07/04/2000 il Comune di Treviso ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 11081/99 spec. 4/10-99 (Doc. 25) concernente la ristrutturazione edilizia del fabbricato. Si precisa che in data 02/09/1999 lo stesso Comune di Treviso



aveva rilasciato l'autorizzazione ambientale per i lavori di ristrutturazione edilizia (Doc. 26). Si allegano le tavole del progetto approvato (Doc. 27)

Il certificato di abitabilità n. 22/03 è stato rilasciato in data 01/02/2003 (Doc. 28).

Successivamente, tra il 2018 e il 2020 sono state presentate al Comune di Treviso diverse Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) riguardanti un intervento di riqualificazione edilizia mediante la demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato:

- SCIA prot. n. 102309 del 14/08/2018. Il procedimento è stato archiviato su richiesta dei proprietari del 20/11/2018.
- SCIA prot. n. 177446 del 12/12/2018. Il Comune di Treviso in data 27/02/2019 ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica prot. 00030287/2019. Anche questo progetto, tuttavia, non ha avuto seguito.
- Variante SCIA prot. n. 62352 del 20/05/2020. Il Comune di Treviso in data 20/10/2020 ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica prot. 0137376/2020 per la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento del fabbricato (Doc. 29). Si allegano le tavole del progetto approvato (Docc. da 30 a 38). L'esecuzione del progetto, tuttavia, è stata interrotta dopo che è stato dato avvio alla fase di demolizione del fabbricato eseguendo parziali demolizioni interne. Di conseguenza l'autorizzazione alla realizzazione del fabbricato è scaduta il 20/10/2023 e, pertanto, dovrà essere presentata una nuova domanda di rilascio del permesso di costruire.



## **8 – VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O AFFITTO IN CORSO DI VALIDITA'**

Non è stata riscontrata la presenza di contratti di affitto registrati o trascritti opponibili (Doc. 39).

## **9 – INTERVENUTI NEL PROCEDIMENTO**

In data 28/03/2023 è intervenuta [REDACTED]

In data 16/10/2023 sono intervenuti i Sig.ri [REDACTED]

## **10 – ONERI EVENTUALMENTE DOVUTI AL COMUNE DI TREVISO**

Il Comune di Treviso non ha comunicato la presenza di situazioni debitorie a carico della ditta esecutata.

## **11 – STIMA DEI BENI**

### **11.1 – CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto C.T.U., esaminato il quesito sottopostogli dall'Ill.mo Sig. G.E., ritiene di identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile ai beni pignorati in base al confronto di mercato. Trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione edilizia con demolizione e ampliamento lo scrivente ritiene opportuno fare riferimento al valore di trasformazione del bene.



## **11.2 – CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **11.2.1 - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Il bene in esame è identificato catastalmente al Comune di Treviso, Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 5 particelle n. 415 sub 2, sub 4 e sub 5 e al Catasto Terreni Fg. 15 particelle n. 415 e 731. Si precisa che le particelle del Catasto Terreni hanno generato l'area scoperta di cui alla particella 415 sub 5 del Catasto Fabbricati.

Allo stato attuale esso si compone dei seguenti locali (Doc. 27):

**Piano Terra:** entrata, disimpegni e scale, cucina (mq 9,60), soggiorno (mq 17,01), sala giochi (mq 32,87), camera (mq 15,01), bagno (mq 5,05), magazzino (mq 11,70), magazzino (mq 6,60), cantina (mq 6,59), CT (mq 8,56), garage (mq 28,85).

**Piano Primo:** cucina (mq 27,79), soggiorno (mq 55,70), camera (mq 18,47), camera (mq 12,72), camera (mq 10,55), camera (mq 11,46), studio (mq 11,82), bagno (mq 7,46), bagno con anti bagno (mq 6,68 + mq 3,67), W.C. (mq 5,03), disimpegni e scale, terrazza.

Il fabbricato, che come si è detto in precedenza è in fase di demolizione iniziale per l'attuazione del progetto autorizzato di ristrutturazione edilizia con demolizione e ampliamento, presenta le caratteristiche planovolumetriche di seguito esposte:

- Altezza fabbricato esistente	ml	6,35
- Superficie di sedime del fabbricato	mq	257,88
- Superficie coperta piano terra	mq	248,96



- Volume piano terra	mc 771,78
- Volume piano terra dedotti i portici privati con profondità fino a 3 mt (mc 58,90) e 30 cm di differenza di quota del p.t. (mc 68,99) e le autorimesse fino a mq 18 (mc 43,20)	mc 600,69
- Superficie coperta piano primo fabbricato	mq 257,88
- Volume piano primo	mc 838,11
<b>- Volume totale</b>	<b>mc 1.438,80</b>

Sulla base dell'ultima Variante SCIA presentata (prot. n. 62352 del 20/05/2020) autorizzata in data 20/10/2020, riguardante il progetto di ristrutturazione con demolizione e ampliamento del fabbricato in applicazione della L.R. 21/1996, della L.R. 4/2008 art. 21 comma 1, della L.R. 14/2009 art. 9 comma 8 bis e dell'art. 14 comma 3 delle N.T.A. del Comune di Treviso era consentito di realizzare un fabbricato con le seguenti caratteristiche:

- Incremento di volume ai sensi dell'art. 3 L.R. 14/09 e ss.mm.ii. (80% di mc 1.438,80)	mc 1.151,04
<b>- Volume complessivo realizzabile</b>	<b>mc 2.589,84</b>
- Altezza potenziale fabbricato in applicazione dell'art. 9 comma 8 bis L.R. 14/09 e dell'art. 14 comma 3 delle N.T.A.)	ml <b>12,11</b>

La variante alla SCIA autorizzata prevedeva la costruzione di un fabbricato di 4 piani (seminterrato, piano primo rialzato, piano primo e piano secondo mansardato), comprendente n. 3 autorimesse al piano seminterrato, e n. 3 appartamenti ai piani terra rialzato, primo e secondo, con i seguenti dati planivolumetrici:







- **P.I. approvato con DCC 26/2019:**
  - Zona Omogenea B – sottozona B.A (art. 56 NTO del P.I.).
  - Aree soggette a moderato rischio idraulico (art. 39 NTO del P.I.).
- **PAT approvato dalla Conferenza dei Servizi prot. 59853 del 27/05/2015:**
  - P1 – pericolo moderato da piene storiche (art. 13.5.5 NTA del PAT).
  - Ambiti di corsi d’ai sensi dell’art. 142 primo comma lettera c) D.Lgs 42/2004 (art. 13.3.2 NTA del PAT).
- **Stato dell’immobile:** in corso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ampliamento e attualmente in fase di iniziale demolizione interna.
- **Divisibilità:** l’immobile non è, allo stato attuale, comodamente divisibile.
- **Condizioni locative:** il bene è libero.
- **Commerciabilità:** buona.

#### **11.2.2 - STIMA**

Come riferito in precedenza lo scrivente ritiene opportuno applicare l’aspetto economico del valore di trasformazione del fabbricato esistente. Si tratta quindi di valutare da una parte le potenzialità edificatorie consentite, tenuto conto delle autorizzazioni già concesse, e dall’altra di stimare il valore dei beni per differenza tra il valore di mercato del fabbricato realizzabile e il costo di costruzione.

#### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO REALIZZABILE**

Ai fini della stima del più probabile valore del fabbricato realizzabile, facendo riferimento alle potenzialità edificatorie derivanti dall’applicazione della L.R. 14/2019 (Piano Casa 2050) e delle NTO per l’area in cui ricade il fabbricato





(ZTO BA – Residenziale estensiva di qualità – e alla possibilità di presentare domanda di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga alle NTO, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il criterio di comparazione con riferimento a compravendite, avvenute nella zona o proposte, di immobili simili per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, finiture, stato di conservazione e ogni altra condizione/situazione in grado di influenzarne il valore.

Considerate le caratteristiche del bene lo scrivente intende fare riferimento al confronto con immobili simili di nuova costruzione i cui valori di compravendita sono rilevabili sul mercato (compravendite o offerte di vendita).

Poiché la similitudine non è mai completa si dovranno apportare delle correzioni al valore determinato mediante confronto considerando gli elementi che in media possono determinare livelli di apprezzamento del bene superiori o inferiori a quelli rilevati sul mercato. Si parla in questo caso di aggiunte e detrazioni per quanto concerne le caratteristiche modificabili (es. stato di conservazione dell'immobile, anno di ristrutturazione, ecc.) e di comodi e scomodi nel caso di caratteristiche non modificabili (es. affacci e viste, livello di piano, esposizione, ecc.). Nel caso in esame la ricerca ha riguardato immobili situati nella stessa zona, o in zone simili, di quello oggetto di stima e aventi caratteristiche simili riguardo alle caratteristiche costruttive, alla tipologia edilizia, all'impiantistica e alla scelta dei materiali. In tal modo le differenze nei prezzi di mercato risultano oscillare in un range di valori molto limitato. Come riferito, l'aspetto economico su cui si basa la stima è quello del valore



di trasformazione stimato a partire dal valore di mercato del fabbricato potenzialmente erigendo al netto dei costi di costruzione; tale dato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che il venditore e l'acquirente abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità di valutazione, con prudenza e senza nessuna costrizione.

In considerazione del fatto che, nel caso in esame, si tratta di una vendita forzata, oltre al più probabile valore di trasformazione realizzabile in una libera contrattazione sarà proposto un valore prudenziale da utilizzare come base d'asta.

Il valore attribuito al bene immobile erigendo è stato determinato utilizzando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale edificabile", espressa in metri quadri, o in alternativa il "volume edificabile" espresso in metri cubi. Il valore di questi ultimi sarà determinato per confronto con immobili simili di nuova costruzione.

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per i beni simili relativi al Comune di Treviso – Codice di zona B4 Centrale/Centrale pregiata delimitata dalle mura cinquecentesche, Microzona catastale n. 0, che rileva per la tipologia di abitazione in stato di conservazione ottimo un valore di mercato tra un minimo di €/mq 3.200,00 e un massimo di €/mq 4.500,00 con un valore medio di €/mq 3.850,00. Per le autorimesse il valore di mercato varia da €/mq 2.250,00 a €/mq 3.300,00 con



una media di €/mq 2.775,00.

Le quotazioni immobiliari, per fabbricati di nuova costruzione simili a quello erigendo oggetto di stima, si attestano su valori variabili tra €/mq 3.300,00 e €/mq 4.500,00. A parere dello scrivente, considerate le caratteristiche dell'immobile, il più probabile valore di mercato per immobili di nuova costruzione si colloca nella fascia medio alta dei prezzi indicati dai borsini immobiliari, cioè intorno a **€/mq 4.300,00**. Per le autorimesse il valore di mercato viene stimato in **€/mq 2.750,00**.

Lo scrivente professionista, in considerazione di quanto sopra riferito, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato e dall'esame di beni immobili simili oggetto di recente compravendita per i quali si sono rilevati i prezzi di mercato, tenuto conto delle necessarie aggiunte e detrazioni al valore ordinario, stima i seguenti valori:

#### **Valore fabbricato erigendo**

Dal volume potenzialmente edificabile di mc 2.302,08 si stima una superficie complessiva, scomputando il volume delle autorimesse al piano seminterrato di mc 49,68, di circa mq 669 relativamente alle residenze (piani primo, secondo e terzo) e di circa mq 223 relativamente alle autorimesse e spazi di manovra (piano terra):

- Valore mercato residenze: mq 669 x €/mq 4.300,00	= € 2.876.700,00
- Valore mercato autorimesse: mq 223 x €/mq 2.700,00	= € 602.100,00
<b>VALORE TOTALE (Vm):</b>	<b>€ 3.478.800,00</b>



## **STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO REALIZZABILE**

Il costo di costruzione è stato stimato attraverso un modello di stima messo a punto dalla piattaforma CRESME. Il modello calcola il costo di costruzione a partire dal costo di costruzione base, definito analizzando diverse tipologie edilizie, applicando poi specifici correttivi endogeni (ad es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto, livello delle finiture, dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.), ed esogeni (ad es. zona climatica, livello di sismicità, localizzazione e facilità di accesso al cantiere, disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione). Nel caso in esame si considerano i seguenti correttivi:

### **Correttivi endogeni**

- tipologia edilizia: palazzina plurifamiliare;
- tecnologia costruttiva: strutture in cemento armato, presenza di ascensore;
- rendimento energetico: massimo (isolamento, riscaldamento a pavimento con pompa di calore, impianto fotovoltaico);
- qualità finiture: elevato pregio;
- numero piani: 3 piani e oltre;
- seminterrato: presente;
- costi aggiuntivi: condizionamento, impianto antifurto, cablaggio; si considerano compresi nel costo di costruzione.

### **Correttivi esogeni**

- accessibilità cantiere: molto penalizzante



Il modello consultato restituisce un **costo di costruzione di €/mq 2.051,00**  
(Doc. 40).

A questo valore vanno aggiunti i seguenti costi:

- costi di demolizione e smaltimento dei materiali: €/mq 25,00 o €/mq 75,00
- costi di progettazione e pratiche edilizie: €/mq 85,00

Pertanto il costo di **costruzione finale (Ct)** risulta pari a €/mq 2.211,51 che si arrotonda a **€/mq 2.212,00**.

Si avrà quindi:

$$\text{Costo di costruzione (Ct)} = \text{mq } 892 \times \text{€/mq } 2.212,00 = \text{€ } 1.973.104,00$$

#### **STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO**

Il valore di trasformazione del fabbricato esistente (Vt) si ottiene per differenza tra il valore di mercato del fabbricato erigendo e il costo di costruzione. Pertanto si avrà:

$$\begin{aligned} \text{Valore di Trasformazione (Vt)} &= \text{Vm} - \text{Ct} = \text{€ } 3.478.800,00 - \text{€ } 1.973.104,00 \\ &= \text{€ } 1.505.696,00 \end{aligned}$$

che si arrotondano in eccesso a **€ 1.510.000,00**

Pertanto il valore del bene oggetto di pignoramento e viene stimato in complessivi **€ 1.510.000,00 (euro unmilione cinquecentodiecimila/00)**.





### **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato legati al tempo di aggiudicazione e di trasferimento dell'immobile, al momento di libero godimento dello stesso, ai possibili vizi occulti del bene, ai tempi di fissazione dell'asta.

Si considera che tali condizioni possano incidere per circa il 20% sul valore dell'immobile.

Il valore di riferimento da proporre alla prima vendita all'asta sarà quindi pari a € 1.510.000,00 – 20% = **€ 1.208.000,00** (euro unmilione duecentottomila/00).

### **12 – ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. documentazione fotografica
2. visura catastale fabbricato
3. visura storica fabbricato
4. visura CT particella Fg. 15 n. 415
5. visura CT particella Fg. 15 n. 731
6. estratto di mappa
7. elaborato planimetrico
8. elenco dei subalterni
9. planimetria catastale residenza
10. planimetria catastale autorimessa
11. copia atto di compravendita del 20/12/2021
12. nota di trascrizione atto di compravendita del 20/12/2021
13. nota di trascrizione atto di compravendita del 30/11/1998
14. nota di iscrizione ipoteca volontaria del 18/12/2002
15. nota di iscrizione ipoteca volontaria del 08/06/2006



16. nota di iscrizione ipoteca volontaria del 15/02/2007\_1
17. nota di iscrizione ipoteca volontaria del 15/02/2007\_2
18. nota di trascrizione verbale di pignoramento del 23/05/2019
19. nota di trascrizione domanda giudiziale revoca atto di compravendita del 14/03/2022
20. nota di trascrizione domanda giudiziale revoca atto di compravendita del 08/09/2022
21. nota di trascrizione verbale di pignoramento del 15/11/2022
22. licenza edilizia 18/17-68
23. tavole progetto approvato 1968
24. abitabilità 1968
25. concessione edilizia 4/10-99 del 07/04/2000
26. autorizzazione paesaggistica del 02/09/1999
27. tavole progetto approvato 2000
28. abitabilità 22/2003
29. autorizzazione paesaggistica 2020
30. tav. 1 – stato di fatto piante prospetti sezioni 2020
31. tav. 2.0 – progetto inquadramento urbanistico 2020
32. tav. 2.1 – progetto planivolumetrico 2020
33. tav. 2.2 – progetto pianta piano seminterrato 2020
34. tav. 2.3 – progetto pianta piano terra e rialzato 2020
35. tav. 2.4 – progetto pianta piano primo 2020
36. tav. 2.5 – progetto pianta piano secondo 2020
37. tav. 2.6 – progetto prospetti sud e ovest 2020
38. tav. 2.7 – progetto prospetti nord e est 2020
39. verifica esistenza contratti di locazione
40. scheda calcolo costo di costruzione (modello di stima CRESME)
41. corrispondenza nominativi riferibili alle locuzioni indicanti gli eseguiti
42. scheda sintetica per emissione ordinanza di vendita
43. ricevuta PEC [REDACTED]
44. ricevuta PEC [REDACTED]
45. ricevuta PEC [REDACTED]
46. ricevuta PEC [REDACTED]
47. ricevuta PEC [REDACTED]





Portato a termine con coscienza ed obiettività l'incarico affidatogli, il sottoscritto dichiara di aver inviato copia dell'elaborato peritale alle parti esecutanti, intervenute ed eseguite e al custode giudiziario, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Si impegna inoltre a depositare nei prossimi giorni, presso la Cancelleria, copia cartacea della perizia e degli allegati.

Castelfranco Veneto, 17 febbraio 2024

IL Perito Stimatore

Dott. Agronomo Dal Molin Fabrizio