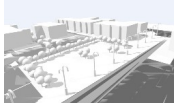


STUDIO BRUNI E ASSOCIATI  
Studio di architettura ingegneria e urbanistica



[www.bruniassociati.it](http://www.bruniassociati.it)

---

VICOLO D SAN PELAIO 6- 31100 – TREVISO  
GIULIANO BRUNI ingegnere architetto  
[g.bruni@bruniassociati.it](mailto:g.bruni@bruniassociati.it) [giuliano.bruni@ingpec.eu](mailto:giuliano.bruni@ingpec.eu)

## TRIBUNALE DI TREVISO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 158/2024

**ATTORE BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

Rappresentata da Avv. Fernando Rampini Boncori

### PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI TREVISO

**Giudice Relatore:** dott. LEONARDO BIANCO

Custode del compendio immobiliare: Istituto Vendite Giudiziarie di  
Treviso

**Data prossima udienza:** 03/12/2025 ore 9.30



---

## INDICE

<b>1. PREMessa GENERALE</b>	<b>pag. 4</b>
<b>2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO</b>	<b>pag. 7</b>
2.1. Premessa.	pag. 7
2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art.567 2°comma c.p.c.	pag. 8
2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica	pag. 8
<b>3. INCARICO</b>	<b>pag. 9</b>
<b>4. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'</b>	<b>pag. 10</b>
4.1 Indirizzo, individuazione catastale e confini	pag. 10
4.2 Intestazione della proprieta' e atti di provenienza	pag. 11
<b>5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>pag. 12</b>
<b>6. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITU' E USI CIVICI</b>	<b>pag. 15</b>
<b>7. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>pag. 16</b>
<b>8. DIVISIBILITA DEI BENI ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI</b>	<b>pag. 17</b>

### LOTTO 1

<b>1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI</b>	<b>pag. 19</b>
<b>2. ABITAZIONE, GARAGE ED AREA SCOPERTA</b>	<b>pag. 19</b>
<b>3. AREE SCOPERTE</b>	<b>pag. 21</b>
<b>4. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO</b>	<b>pag. 21</b>
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	<b>pag. 21</b>
<b>6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA</b>	<b>pag. 22</b>
6.1 Individuazione urbanistica del complesso immobiliare	pag. 22
6.2. Estratto delle NTO del Piano degli interventi	pag. 22
6.3. Titoli autorizzativi	pag. 23
<b>7. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE</b>	<b>pag. 24</b>
<b>8. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI</b>	<b>pag. 24</b>
8.1 Verifica del titolo di provenienza	pag. 24
<b>9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>pag. 24</b>
<b>10. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</b>	<b>pag. 24</b>
<b>11. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE</b>	<b>pag. 24</b>
<b>12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO</b>	<b>pag. 28</b>



---

## LOTTO 2

<b>1. DEFINIZIONE DEL LOTTO ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>pag. 30</b>
1.1. Unità produttiva	pag. 30
1.2. Vasche ittiche ed aree pertinenziali	pag. 30
1.3. Confini	pag. 30
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>pag. 30</b>
<b>3. STRUTTURA PRODUTTIVA</b>	<b>pag. 31</b>
3.1. Qualità e dimensioni	pag. 32
3.2. Impianti tecnologici	pag. 34
3.2.1 Impianto di depurazione	pag. 34
3.2.2. Cabina Enel e gruppo elettrogeno	pag. 34
3.2.3. Impianto fotovoltaico	pag. 34
3.2.4 Impianto di climatizzazione	pag. 34
<b>4. VASCHE PER ITTICOLTURA</b>	<b>pag. 35</b>
<b>5. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO</b>	<b>pag. 36</b>
<b>6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA</b>	<b>pag. 36</b>
<b>7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA</b>	<b>pag. 37</b>
7.1 Titoli autorizzativi	pag. 37
6.2 Abusi edilizi	pag. 38
<b>8. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	<b>pag. 39</b>
<b>9. VINCOLI LEGISLATIVI</b>	<b>pag. 39</b>
<b>10. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE</b>	<b>pag. 40</b>
<b>11. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI</b>	<b>pag. 40</b>
10.1 Verifica del titolo di provenienza	pag. 40
<b>12. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>pag. 40</b>
<b>13. PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	<b>pag. 40</b>
<b>14. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</b>	<b>pag. 40</b>
<b>15. STIMA DEL LOTTO</b>	<b>pag. 41</b>
15.1 Stima del ragionevole valore di mercato	pag. 41
15.2 Fonti di riferimento	pag. 42
15.3 Dati catastali	pag. 43
15.4 Calcolo delle superfici commerciali	pag. 43
15.5 Valore stimato vasche ittiche	pag. 44
<b>16 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL LOTTO</b>	<b>pag. 45</b>
<b>17 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO</b>	<b>pag. 45</b>



---

## 1. PREMESSA GENERALE

L'III<sup>mo</sup> Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 21/01/2025 nominava il sottoscritto ing. Giuliano Bruni, con studio professionale in Treviso, vicolo D San Pelaio n. 6, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A525, 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 21.06.2025 il sottoscritto accettava l'incarico.

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 qual 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 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 e con riferimento alle linee guida nelle procedure delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale Civile di Treviso . Versione 2024, provvederà quindi a:

1. **accedere** al fascicolo dell'esecuzione immobiliare tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia e scaricare la documentazione ivi depositata;
2. **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando al Custode eventuali criticità, ai sensi di quanto previsto dall'art. 559, 3 c.p.c.; 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 allegnerà 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 data della



---

relazione notarile - o della 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 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 e 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. qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, **stabilire** 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 notifica 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 per determinare l'opponibilità alla procedura dei contratti di locazione si dovrà fare riferimento a quanto previsto dall' art. 2923 c.c. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) 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 precedenti 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 modalita 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 nonche depositare o inviare tramite raccomandata 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. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, ne i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di piu eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguito 1, eseguito 2, 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/irregolarita edilizi, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalita e dei costi per l'aggiudicatario;

18. qualora il perito ritenga che la relazione abbia un grado di difficoltà superiore alla media o presenti problematiche particolari e invitato a **comparire** all'udienza di vendita anche in assenza di osservazioni delle parti alla relazione di stima;

19. dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e **trasmettere** al delegato il certificato di destinazione urbanistica qualora fosse scaduto dal momento del deposito della perizia. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Le considerazioni successive riguardano tutti i beni sottoposti ad esecuzione fino alla definizione dei singoli Lotti.

## 2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

### 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: "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 qual caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato".

In data 22/01/2025 ha inviato al Comune di Treviso, "Servizio Attività Edilizia" richiesta di accesso atti. Sulla base delle informazioni reperite si è constatato che gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto e in parte con risorse pubbliche.

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

## **2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.**

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione in atti. Considerato che il creditore precedente ha depositato un certificato notarile risalente a 9 maggio 2024, per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data del certificato) ho provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la conservatoria dei RR.II di Treviso (si veda l'ispezione ipotecaria aggiornata riportata nell'allegato ALL. 10A e 10B) in data 11.06.2024 è intervenuto il CONSORZIO AGRARIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA Soc. Coop. a r.l. constatando che, dalla data della trascrizione sono state presentate ulteriori formalità: Nota di trascrizione *Registro generale n. 23245 Registro particolare n. 16494* del 19/06/2025 da parte della Massa dei creditori contro Debitore 1 e Debitore 2

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (planimetrie e piante catastali, concessioni edilizie) NONCHE IL TITOLO DI PROVENIENZA originario degli immobili e quindi si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

## **2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica**

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

- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate - (Servizio Pubblicità Immobiliare) per effettuare l'aggiornamento delle



- 
- ispezioni ipotecarie agli atti (si veda l'All. NNN);
- accesso telematico all'Agenzia delle Entrate (Ufficio di Registro) di Treviso per verifica ed aggiornamento di eventuali atti privati (contratti di locazione e/o comodato);
  - accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali) Ufficio Provinciale di Treviso per l'acquisizione di estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle visure relative alle unità immobiliari.
  - accesso agli atti "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Treviso per verifica situazione edilizio-urbanistica degli immobili e recupero della documentazione tecnica relativa alla legittimità delle unità immobiliari.
  - accesso telematico al sito del Comune di Treviso per l'acquisizione del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) dell'estratto del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative (NTO).

### 3. INCARICO

Al sottoscritto C.T.U. estimatore veniva assegnato l'incarico di redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.- allegato alla nomina del 21/1/2025.

Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione, allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva a contattare il custode al fine di organizzare il necessario sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento, eseguendo preliminarmente le necessarie verifiche catastali con richiesta delle visure, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie, depositando altresì tramite pec, in data 22/1/2025, idonea richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso per la verifica urbanistica/edilizia dei beni; in data 28/02/2025 il Comune trasmetteva la documentazione richiesta.

In data 22/01/2025 si richiedeva, tramite pec, al Comune di Treviso certificato di destinazione urbanistica (CDU) per l'intero compendio in quanto formava un complesso superiore a 5.000 mq. In data 31/01/2025 tramite pec perveniva il certificato richiesto.

In data 14/03/2025, previo accordo con il custode, ed accompagnato dallo stesso, veniva eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati durante il quale avvenivano le necessarie operazioni di rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto della presente procedura.

Il rilievo, data la complessità, l'estensione dell'area e il numero dei fabbricati, procedeva il successivo giorno 15/03. Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, il dott. Dal Negro in qualità di custode del compendio, il Debitore 1, l'avv. Giovanna Turcato, del Foro di



---

Venezia, in rappresentanza del Debitore 1, l'avv. Avv. Elona Spahaj , del Foro di Venezia in rappresentanza della società ██████████ ██████████, la collaboratrice arch. Daria Busnello.

I legali di parte fornivano al sottoscritto CTU copia degli atti di locazione degli immobili.

Preso atto dei contenuti della documentazione allegata agli atti e da quanto emerso attraverso le ispezioni e le verifiche sopraelencate, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la presente relazione di stima. Faccio notare che **non** mi sono avvalso della A.I. secondo quanto indicato dalla [L. 132/2025](#).

#### **4. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'**

##### **4.1 Indirizzo, individuazione catastale e confini**

Le unità immobiliari pignorate, oggetto di stima, sono situate in Comune di Treviso e sono costituite da:

1. abitazione unifamiliare costituita da un fabbricato con piano terra e primo piano con garage ed area di pertinenza;
2. unità produttiva costituita da un fabbricato con area scoperta e cabina elettrica;
3. aree agricole destinate a itticoltura.

Per quanto riguarda l'indirizzo e il numero civico, i beni oggetto di esecuzione si trovano in via dell'Isola e in particolare:

- l'edificio riferito al foglio terreni n.51- mappale n.162: num. civico 20 di Via Dell'Isola;

- l'edificio riferito al Foglio terreni n.51- mappale n.596: num. civico 22 di Via Dell'Isola.

Si fa presente che, con riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n. 02/2016 e successivi aggiornamenti, attestanti la proprietà del sedime stradale dell'intera via dell'Isola, la strada per i primi 250 ml da via Mure fino al civico 7 risulta Demanio Stradale Comunale, mentre il secondo tratto, afferente ai beni sottoposti ad esecuzione, dal 7 al 22 è di proprietà privata, e grava sui mappali finitimi. (si veda fig. n. 1)



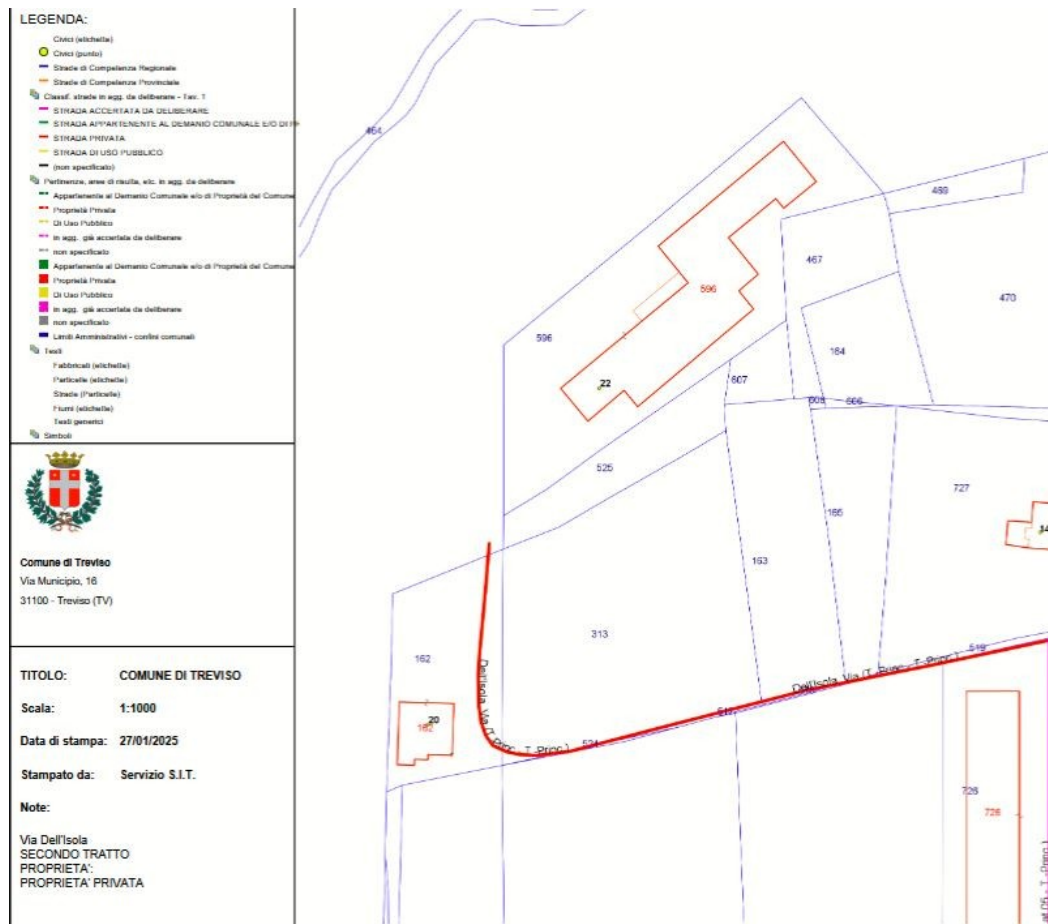


Fig. 1 Viabilità di accesso ai beni sottoposti ad esecuzione

Per quanto riguarda l'individuazione catastale e confini si fa riferimento ai paragrafi relativi dei singoli lotti.

#### 4.2 Intestazione della proprietà' e atti di provenienza

A seguito dell'attività topografica autorizzata dal Sig. Giudice si possono individuare le unità immobiliari Catasto Terreni – Comune di Treviso-

- Foglio 51 Particella 464 di 1.280 mq;
- Foglio 51, particella 513 di 870 mq.

Risultano di proprietà di DEBITORE 1, per l'intero, in forza dell'atto di compravendita del 27/05/2002 numero di rep. 119, autorità emittente Agenzia del Demanio con sede in Venezia trascritto il 21/01/2003 nn. 2943/2012 da potere di Demanio dello Stato con sede a Roma.

Successivo atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale - trascrizione del 24/05/2005 - Registro Particolare 14020 Registro Generale 21581- Pubblico ufficiale Fumo Enrico Repertorio 92638 del 17/05/2005

Le unità immobiliari in Treviso:

- Sezione Urbana L Foglio 1 Mappale 162, sub 6 (abitazione con corte esclusiva di mq 216);
- Sezione Urbana L, Foglio 1, Mappale 162 sub 5 (garage) di mq 32;
- Sezione Urbana L Foglio 1 Mappale 597 sub 1 (unità produttiva); risultano in proprietà per l'intero al DEBITORE 2 in forza di atto di divisione;
- Sezione urbana Foglio 1 Mappale 596 sub 3 graffato sub 4 (unità produttiva);
- Catasto Terreni, Foglio 51, Mappale 688; Redditi: dominicale Euro 293,55; agrario Euro 157,51 Superficie: 27.726 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1
- Catasto Terreni, Foglio 51 Mappale 695: Redditi: dominicale Euro 379,83; agrario Euro 203,81 Superficie: 35.876 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1;
- Catasto Terreni, Foglio 51 Mappale 1093.

risultano di proprietà di DEBITORE 2 per l'intero per atto di divisione del 01/07/2015 Numero di Repertorio 11149/7336 Notaio Sicari Giuseppe in Castelfranco Veneto (TV) trascritto il 03/07/2015.

## 5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. risalente a 03/05/2024 depositato dal creditore procedente alla data di trascrizione del pignoramento e con riferimento all'ultimo ventennio i beni di cui trattasi sono soggetti alle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultante dai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso.

Con riguardo al **Debitore 1**

1	TRASCRIZIONE del 21/01/2003 - Registro Particolare 2212 Registro Generale 2943 Pubblico ufficiale AGENZIA DEL DEMANIO Repertorio 119 del 27/05/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2	TRASCRIZIONE del 24/05/2005 - Registro Particolare 14020 Registro Generale 21581 Pubblico ufficiale FUMO ENRICO Repertorio 92638 del 17/05/2005 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
3	ISCRIZIONE del 01/12/2005 - Registro Particolare 12972 Registro Generale 54182 Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 106835/91 del 24/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1594 del 28/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	TRASCRIZIONE del 06/02/2009 - Registro Particolare 2800 Registro Generale 4387 Pubblico ufficiale FUMO ENRICO Repertorio 97527/37006 del 05/02/2009

Vicolo D San Pelaio n. 6 - 31100 - Treviso



	ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
5	ISCRIZIONE del 16/02/2018 - Registro Particolare 808 Registro Generale 5557 Pubblico ufficiale INNOCENTI COSTANZA Repertorio 1462/1160 del 14/02/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6	ISCRIZIONE del 16/02/2018 - Registro Particolare 810 Registro Generale 5564 Pubblico ufficiale INNOCENTI COSTANZA Repertorio 1463/1161 del 14/02/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
7	TRASCRIZIONE del 24/12/2020 - Registro Particolare 30350 Registro Generale 44165 Pubblico ufficiale LEONETTI ADDOLORATA Repertorio 856/552 del 21/12/2020 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
8	ISCRIZIONE del 31/03/2023 - Registro Particolare 1645 Registro Generale 11916 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 211 del 27/01/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9	ISCRIZIONE del 26/05/2023 - Registro Particolare 2702 Registro Generale 19307 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2333/2023 del 10/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
10	ISCRIZIONE del 26/05/2023 - Registro Particolare 2703 Registro Generale 19308 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2333/2023 del 10/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
11	ISCRIZIONE del 01/03/2024 - Registro Particolare 1042 Registro Generale 7561 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2369 del 03/11/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
12	TRASCRIZIONE del 03/05/2024 - Registro Particolare 11468 Registro Generale 15834 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2520 del 03/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## Con riguardo al **Debitore 2**

1	TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2008 - Registro Particolare 3432 Registro Generale 5191 Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 75171/41878 del 29/01/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in TREVISO (TV)
2	TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2008 - Registro Particolare 18541 Registro Generale 29452 Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 75670/42286 del 02/07/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in TREVISO (TV)
3	TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2012 - Registro Particolare 17139 Registro Generale 23397 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 281/9990 del 08/06/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FREGONA (TV), TREVISO (TV)
4	TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2012 - Registro Particolare 21128 Registro Generale 28855 Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 81642/47062 del 13/09/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE



	<p>Immobili siti in TREVISO (TV)  Documenti successivi correlati:  1 - Annotazione n. 3812 del 31/05/2013 (CONVENZIONE DI SCIOGLIMENTO DI FONDO PATRIMONIALE)</p>
5	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/03/2015 - Registro Particolare 4783 Registro Generale 6488 Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 83953/48885 del 03/03/2015  ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  Immobili siti in TREVISO (TV)</p>
6	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/07/2015 - Registro Particolare 13062 Registro Generale 18233 Pubblico ufficiale SICARI GIUSEPPE Repertorio 11147/7334 del 01/07/2015  ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'  Immobili siti in FREGONA (TV), TREVISO (TV)</p>
7	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 13063 Registro Generale 18234 Pubblico ufficiale SICARI GIUSEPPE Repertorio 11147/7334 del 01/07/2015  ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO  Immobili siti in FREGONA (TV), TREVISO (TV)</p>
8	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/07/2015 - Registro Particolare 13153 Registro Generale 18371 Pubblico ufficiale SICARI GIUSEPPE Repertorio 11149/7336 del 01/07/2015  ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  Immobili siti in FREGONA (TV), TREVISO (TV)</p>
9	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2018 - Registro Particolare 808 Registro Generale 5557 Pubblico ufficiale INNOCENTI COSTANZA Repertorio 1462/1160 del 14/02/2018  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  Immobili siti in TREVISO (TV)</p>
1	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2018 - Registro Particolare 810 Registro Generale 5564 Pubblico ufficiale INNOCENTI COSTANZA Repertorio 1463/1161 del 14/02/2018  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  Immobili siti in TREVISO (TV)</p>
11	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 24/12/2020 - Registro Particolare 30351 Registro Generale 44166 Pubblico ufficiale LEONETTI ADDOLORATA Repertorio 857/553 del 21/12/2020  ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE  Immobili siti in TREVISO (TV)</p>
12	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 06/02/2023 - Registro Particolare 573 Registro Generale 4368 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 227 del 20/01/2023  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  Immobili siti in TREVISO (TV)</p>
13	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2023 - Registro Particolare 1005 Registro Generale 7526 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 437 del 17/02/2023  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  Immobili siti in TREVISO (TV)</p>
14	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2023 - Registro Particolare 1645 Registro Generale 11916 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 211 del 27/01/2023  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  Immobili siti in TREVISO (TV)</p>
15	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2023 - Registro Particolare 2702 Registro Generale 19307 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2333/2023 del 10/05/2023  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  Immobili siti in TREVISO (TV)</p>



16	ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2023 - Registro Particolare 2703 Registro Generale 19308 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2333/2023 del 10/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in TREVISO (TV)
17	ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2023 - Registro Particolare 2704 Registro Generale 19309 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2632/2023 del 02/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in TREVISO (TV)
18	ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2023 - Registro Particolare 2705 Registro Generale 19310 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2632/2023 del 02/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in TREVISO (TV)
19	ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2024 - Registro Particolare 584 Registro Generale 4196 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2368 del 03/11/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in TREVISO (TV)
20	ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2024 - Registro Particolare 1042 Registro Generale 7561 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2369 del 03/11/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in TREVISO (TV)
21	TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2024 - Registro Particolare 11468 Registro Generale 15834 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2520 del 03/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TREVISO (TV)
22	TRASCRIZIONE del 19/06/2025 - Registro Particolare 16494 Registro Generale 23245 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 90/2025 del 27/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Considerato che il succitato atto notarile risale a 03/05/2024, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico al sito dell' Agenzia delle Entrate-(Servizio Pubblicità Immobiliare) per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti constatando che dalla data di trascrizione del pignoramento al 06.09.2025 è stata presentata la formalità di cui al precedente punto 22.

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

## 6. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITU' E USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici alberghieri, indivisibilità, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emersa la presenza di quanto segue.

Esistono vincoli di tipo paesaggistico, ambientale, idrogeologico, di



---

inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali. In particolare i vincoli principali sono quelli dettati da:

- Ambiti di integrità fondiaria, paesistica ed ambientale;
- Tutela paesaggistica e Ripristino vegetazionale - Parco del Sile;
- Zone di tutela aeroportuale del Piano di Rischio C – D”;
- Ambiti corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142, 1° comma, lettera c) D.lgs.42/2004”;
- l'area risulta interessata dalla "Rete Natura 2000 - Siti di interesse comunitario e Zone di protezione Speciale ai sensi della DGRV nr.2673/2004”;
- vincolo aeroportuale (L. 04.02.1963 n. 58) D.M. 10.07.1967 n. 38, Piano di Transizione.

Vedasi per la completezza dei dati l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **7. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Si segnala per i mappali Foglio 51 particella 464 e 513 locazione ultranovennale del 21/12/2020 Numero di repertorio 856/552 Notaio Leonetti Addolorata in Treviso trascritto il 24/12/2020 ai nn. 44165/30350 a favore di [REDACTED]

Si segnala per gli immobili Comune di Treviso Sezione Urbana L Foglio 1 Particella 596 sub 3 graffate Foglio 1 particella 596 sub 4, Sezione Urbana L Foglio 1 Mappali 162 sub 3, Mappale 597 sub 1, Treviso Catasto Terreni Foglio 51 Mappali 688 e 695 locazione ultranovennale del 21/12/2020 per l'intero numero di repertorio 857/553 Notaio Leonetti Addolorata in Treviso trascritto il 24/12/2020 ai nn. 44166/30351 a favore di [REDACTED]

Successivamente per gli immobili Comune di Treviso Sezione Urbana L Foglio 1 Particella 596 sub 3 e sub 4, Mappale 597 sub 1, oltre ad alcune vasche contrassegnate in verde nella planimetria allegata al contratto di locazione, stipulata per sei anni, del 23/1/2023 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 24/01/2023 ai nn. 000609 serie 3T e cod. Identificativo [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. e Partita IVA [REDACTED]

Si segnala per gli immobili Treviso Sezione Urbana L Foglio 1 mappale 162 sub 5 e 6 locazione ultranovennale del 05/02/2009, numero di repertorio 97528/37007 Notaio Fumo Enrico in Treviso trascritto il 06/02/2009 ai Numeri 4388/2801 a favore di DEBITORE 2 per l'intero, e successivamente confermati con atti registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso.



---

## 8. DIVISIBILITÀ DEI BENI 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".

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, al fine di meglio rispondere alle finalità della presente perizia il sottoscritto ritiene che il compendio possa essere suddiviso in 2 lotti, che definisce come **Lotto 1** e **Lotto 2** tenendo conto della destinazione d'uso ed urbanistica dei beni, dando per ciascuno di essi un valore di stima.

**LOTTO 1** comprende l'abitazione e garage con annessa area scoperta.

**LOTTO 2** comprende l'unità produttiva destinata a itticultura e le relative vasche.

Poiché i confini tra i mappali non erano definiti con certezza il sottoscritto CTU ha ritenuto di dare una migliore definizione chiedendo al Sig. Giudice di eseguire una riconfinazione della proprietà. In data 04/05/2025 il Sig. Giudice ha autorizzato le operazioni tecniche a seguito delle quali si è inoltrata in data 01/07/2025 al Catasto Terreni la variazione catastale.

L'originale mappale Foglio 51 n. 162 è stato ridefinito in due mappali 162 e 1092 come da figura sub. 2 e sub 3.

L'ALLEGATO 4 – planimetria generale - individua i beni e i lotti a seguito del frazionamento.





Fig. 2 Nuova individuazione di mappale 162

**Frazionamento**

Operazione	Identificativo						Superficie			Dati Censuari		Lotti		
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m <sup>2</sup>			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		0510	162	000			00000	10	68	SN	282			
V		0510	162	000			00000	03	63	SN	000			
C		0510		000	a	AAA	00000	07	05	SN	000			

Fig. 3 superfici dei mappale 162 e 1092 rispettivamente di mq 363 e mq 705.

Il mappale 1092 è stato attribuito al Lotto 2.

Si procede pertanto con la stima dei Lotti 1 e 2.



---

## LOTTO 1

### 1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

1. Comune di Treviso (TV) – Sezione Urb. L Foglio 1 Particella 162 - Sub 6, Categoria A/2 – Consistenza 9,5 vani, Piani T-1;
2. Sub 5, Categoria C6, classe 02- Consistenza mq 31 – Rendita 78,45 € Piano T.

#### CONFINI:

L'abitazione (Sub 6) confina a piano terra col Sub 5 (garage, al piano primo sui quattro lati con prospetto su scoperto; Il garage (sub 5) confina con Sub 6; l'area scoperta confina a nord con il mappale 1092 Sezione L Foglio 51, ad est col mappale 1092 Sezione L Foglio 51, altra proprietà; a sud coi mappali 533 e 180, altra proprietà- ad ovest coi mappali 1092 e 695 Sez. L Foglio 51, stessa proprietà.

### 2. ABITAZIONE, GARAGE ED AREA SCOPERTA

Si tratta di una abitazione unifamiliare isolata, edificata con C.E.N. n. 25/16 del 14 maggio 1964, organizzata su due livelli, piano terra e primo piano. La struttura è mista in calcestruzzo e muratura, con copertura a falde, tipica degli anni '60. Ad essa si accede tramite un passo carraio, che porta direttamente al garage, e un cancello pedonale. A piano terra si trova un ampio porticato, chiuso con vetrate, un locale adibito a taverna, la centrale termica, un w.c. un locale di sgombero ed il garage. L'altezza dei vani è di circa 2.10 m.

Tramite due scale, una esterna ed una interna, si accede al piano superiore, che costituisce la vera e propria abitazione, con un corridoio sul quale si attestano tutti i locali: un ampio soggiorno, una cucina, due camere, di cui una matrimoniale ed una singola, un locale di sgombero, un bagno ed un ripostiglio. Tutti i locali, di altezza 2,97 m, sono circondati da terrazze.

#### Qualità:

- infissi; in ferro a piano terra; in legno a primo piano con vetro singolo e tapparelle/avvolgibili in pvc;
- pavimenti: a piano primo in piastrelle di gres nella zona giorno (ingresso, cucina e soggiorno e bagno); in parquet di legno nella zona notte; A piano terra in parte con piastrelle di gres in parte in battuto di cemento;
- rivestimenti in intonaco e pittura idrolavabile; in piastrelle fino all'altezza di m. 1.80 in bagno;



- impianto termo idro sanitario (APE, tipo di impianto)  
Il riscaldamento è realizzato tramite una caldaia a gasolio, di potenza nominale pari a 26,70 kw, anno di installazione 1986, acqua calda sanitaria con boiler elettrico, radiatori in ghisa; **classe energetica dell'edificio G** (Si veda l'Allegato 7A, peraltro già scaduto);
- Acquedotto: l'abitazione non è servita dall'acquedotto comunale; l'erogazione avviene mediante un pozzo artesiano sito nel Lotto 2, per il quale pertanto c'è la necessità di controllo periodico della salubrità dell'acqua;
- Fognatura: vasca Imhoff presente nel Lotto 2 con necessità di periodico svuotamento;
- Elettricità, l'alimentazione avviene tramite fornitura da parte dell'attività produttiva con contatore.

Le spese di gestione possono essere determinate in circa € 1.500 annue

La qualità complessiva dei locali e degli impianti è **mediocre**.

La superficie complessiva è quella risultante dal seguente prospetto dove sono indicate le superfici nette dei singoli locali.

piano	vano	S.netta (mq)	%	S. netta comm.
piano terra	portico	32,20	60	19,32
	taverna	16,20	60	9,72
	locale sgombero	24,00	60	14,40
	ripostiglio	11,70	60	7,02
	c.t.	3,60	60	2,16
	w.c.	2,10	60	1,26
	garage	16,40	60	9,84
	ripostiglio	1,60	60	0,96
	area coperta	17,00	10	1,70
		<b>Totale piano terra</b>		
piano primo	ingresso	5,80	100	5,80
	soggiorno	25,80	100	25,80
	cucina	10,20	100	10,20
	stanza	8,20	100	8,20
	corridoio	4,40	100	4,40
	bagno	7,20	100	7,20
	camera matr.	19,80	100	19,80
	camera	10,00	100	
	camera	14,50	100	14,50
	Terrazzo 1	17,00	20	3,40
	Terrazzo 2	4,90	20	0,98
	Terrazzo 3	9,30	20	1,86
	Terrazzo 4	17,50	20	3,50
	<b>Totale piano primo</b>			<b>105,64</b>
Totale parziale				<b>172,02</b>
Corte esclusiva	<b>Mq 216</b>	172,02	10	<b>17,20</b>
		43,98	2	<b>0,88</b>
<b>TOTALE GENERALE SUP. NETTA COMMERCIALE</b>				<b>190,10</b>

Vicolo D San Pelaio n. 6 - 31100 - Treviso



### 3. AREE SCOPERTE

L'area scoperta è destinata a giardino incolto ed è delimitata da una recinzione in grigliato su fondazione in c.a.

### 4. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO

**Il lotto non è divisibile per quanto espresso al punto 8 della Parte Generale.**

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliare sono parzialmente conformi alla realtà dei luoghi: in particolare esistono delle divisioni interne nei locali a piano terra che dovranno essere oggetto di C.I.L.A. e le chiusure del portico non autorizzate che dovranno essere oggetto di demolizione.

## 6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

### 6.1 Individuazione urbanistica del complesso immobiliare



Fig. 4 Estratto del Piano degli Interventi

In data 31/1/2025 è pervenuto al sottoscritto Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che si allega sub 6.



---

Con riferimento alla Fig. 4 Estratto del piano degli Interventi si citano gli articoli con cui sono stati classificati i beni soggetti ad esecuzione.

## **6.2 Estratto delle NTO del Piano degli Interventi**

*I sottoelencati terreni sono così classificati dal Piano degli Interventi:*

F.51 Mapp.162-PARTE il terreno è interessato da "Itinerari ciclopedonali di progetto" disciplinati dall'art. 33.9 comma 3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.51 Mapp.162-PARTE ricade all'interno di "Ambiti di integrità fondiaria, paesistica ed ambientale", disciplinati dall'art. 42 comma 11 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.51 Mapp.162-PARTE, Zona Omogenea "E" Sottozona "E1.S1" - Ripristino vegetazionale-Parco del Sile disciplinata dall'art. 42.1 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.51 Mapp.162-PARTE Zona Omogenea "E" Sottozona "E2.S1" – Tutela paesaggistica - Parco del Sile disciplinata dall'art. 42.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.51 Mapp.162 l'area risulta inserita all'interno della "perimetrazione del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile" così come definito dal Piano Ambientale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 22 in data 01.03.2000 e pubblicata sul B.U.R. supplemento n. 39 in data 28.04.2000, alle cui prescrizioni si rinvia, e successive varianti;

F.51 Mapp.162-PARTE il terreno risulta ricompreso nelle "Fasce di tutela dei corsi d'acqua di origine risorgiva - 100mt." disciplinate dall'art. 25.4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.51 Mapp.162 l'area risulta ricompresa nelle "Zone di tutela aeroportuale del Piano di Rischio - C" disciplinate dall'art. 26.5 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.51 Mapp.162 l'area risulta interessata dagli "Ambiti corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142, 1° comma, lettera c) D.lgs.42/2004" disciplinati dall'art. 18.2 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.51 Mapp.162 l'area risulta interessata da "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs. 42/2004)" disciplinate dall'art. 18.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.51 Mapp.162 l'area ricade all'esterno del perimetro del Centro Abitato;

F.51 Mapp.162-PARTE l'area risulta interessata dalla "Rete Natura 2000 - Siti di interesse comunitario e Zone di protezione Speciale ai sensi della DGRV nr.2673/2004" disciplinata dall'art. 21 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.51 Mapp.162 l'area ricade all'interno del vincolo aeroportuale (L. 04.02.1963 n. 58) D.M. 10.07.1967 n. 38, Piano di Transizione con pendenza 1:7 riferita alla quota del corrispondente tratto di perimetro dell'aeroporto;

F.51 Mapp.162-PARTE l'area risulta ricompresa nella zona "Area nucleo (cores areas)" disciplinata dall'art. 14.3.5 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.51 Mapp.162-PARTE l'area risulta ricompresa nella "Zona di connessione naturalistica - area di completamento" disciplinata dall'art. 14.3.6 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio, alle cui prescrizioni si rinvia.

## **6.3. Titoli autorizzativi**

Dalla documentazione trasmessa tramite pec dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV), si rilevano le seguenti pratiche urbanistico-edilizie:



- 
- Licenza edilizia Prot. Gen n. 23573 Spec. n. 28/34 del 16/10/1962 nuova costruzione rurale e fabbricato rurale;
  - Licenza edilizia Prot. Gen n. 10733 Spec. n. 25/16 del 14/05/1964 nuova costruzione ad uso abitazione e variante capannone industriale;
  - Concessione in sanatoria Prot. Gen N. 15764 – 86 del 8/3/1991 per abitazione, vasche e tettoie e recinzioni, soppalco nel corpo attivita' produttiva, cabina enel.

Per quanto riguarda la conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti si rileva una difformità a piano terra con la chiusura del portico con muratura e vetrate e diverse divisioni dei locali interne. A piano primo si sono riscontrate delle modeste differenze nelle misure che comunque rientrano nella tolleranza. Le difformità riscontrate sono evidenziate nell'Allegato 4A - RILIEVO. Le finestre a piano terra attuate nel prospetto sud vanno demolite. La realizzazione della muratura sul lato ovest va sanata attraverso un Permesso di costruire in sanatoria per modifiche prospettiche con spese tecniche pari a € 5.000 e una sanzione amministrativa di € 516, oltre a diritti di segreteria per € 200.

## **7. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile risulta attualmente parzialmente occupato, come risulta dal verbale di accesso, in forza di un contratto di locazione ad uso residenziale stipulato in data 1 aprile 2020 per la durata di anni 4, rinnovato tacitamente alla scadenza.

Per quanto riguarda il canone di locazione, stabilito secondo il contratto del 01/04/2020, in € 6.000 (seimila,00) annue, ritengo che, date le caratteristiche dell'immobile, sia congruo.

## **8. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

### **8.1 Verifica del titolo di provenienza**

La proprietà degli immobili è pervenuta all'Esecutato 2 per atto di divisione dell'01/07/2015 Numero di repertorio 11149/7336 del Notaio Sicari Giuseppe di Castelfranco Veneto, trascritto il 03/07/2015 ai nn 18371/13153, che si allega sub 8A.

## **9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si fa riferimento a quanto indicato al punto 5.1. della Parte Generale.

## **10. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Esistono vincoli od oneri di natura condominiale, come il pagamento di



---

bollette da parte degli affittuari al proprietario, che, alla data del sopralluogo, per la complessità e difficoltà di allacciamento dei servizi generali di fognatura, acquedotto, di elettricità, è intestatario dei contratti di fornitura. Le parti non hanno fornito, anche se richiesta, alcuna documentazione su tali forniture e servizi.

## 11. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

In seguito all'esame analitico dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della sua reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative, con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi. La valutazione dei beni è stata condotta in assenza di ipoteche e simili.

La valutazione è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.



Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Secondo Tecnocasa, nel 2025 il mercato immobiliare italiano vedrà un leggero aumento dei prezzi, con una variazione stimata tra lo 0% e il +2%;

Secondo Idealista si prevede un leggero aumento dei prezzi degli immobili nel 2025, in linea con i trend emersi nel 2024.

Si assume pertanto un saggio di variazione annuale del mercato immobiliare pari a +1%.

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	VIA DELL'ISOLA 20
Sezione:	L
Foglio:	1
Mappale:	162
Subalterno:	6
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	8,5
Rendita catastale:	€ 619,75
Valore catastale:	€ 78.088,50

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.300,00	1.600,00	Lorda	5,30	7,40	Lorda

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	VIA DELL'ISOLA 20
Sezione:	L
Foglio:	1
Mappale:	162
Subalterno:	5
Categoria:	C/6
Classe:	2
Consistenza:	31
Rendita catastale:	€ 78,00
Valore catastale:	€ 9.828,00

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie

Vicolo D San Pelaio n. 6 - 31100 - Treviso



Zona OMI	ivo			Superficie			
Abitazioni civili	OTTIMO	1.500,00	1.700,00	Lorda	5,30	7,40	Lorda

### Calcolo delle superfici commerciali

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	83,14
	Superficie commerciale	83,14
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	15,15
	Superficie commerciale	15,15



Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	6,35
	Superficie commerciale	6,35
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	34,70
	Superficie commerciale	8,47
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	216,00
	Superficie commerciale	21,60
Pertinenze accessorie – Garage (50%)	Superficie lorda	17,40
	Superficie commerciale	8,70
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti (25%)	Superficie lorda	91,30
	Superficie commerciale	22,83
	Superficie utile netta	83,14
	Superficie utile lorda	89,49
	Superficie commerciale	166,24

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Casa Singola con Giardino Privato in Treviso, Sant'Angelo,	Casa in zona Canizzano, Santa Maria Del Sile a Treviso	Treviso - zona Canizzano in porzione di bifamiliare sovrapposta	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	€ 179.000,00	€ 145.000,00	€ 163.000,00	
3	Data del contratto	14/04/2025	14/04/2025	14/04/2025	14/04/2025
4	Differenziale [in mesi]	0	0	0	
5	Prezzo marginale	-€ 149,17	-€ 120,83	-€ 135,83	
6	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	185,00	170,00	139,00	142,94
8	Differenziale	-18,76	-3,76	27,24	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	€ 967,57	€ 852,94	€ 1.172,66	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 852,94	€ 852,94	€ 852,94	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ -16.001,15	-€ 3.207,05	€ 23.234,09	

Vicolo D San Pelaio n. 6 - 31100 - Treviso



Livello di piano					
12	Piano	Terra	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
19	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Risultati					
20	Prezzo corretto	€ 162.998,85	€ 141.792,95	€ 186.234,09	
21	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	€ 881,07	€ 834,08	€ 1.339,81	
22	Prezzo corretto medio	€ 163.675,30	€ 163.675,30	€ 163.675,30	
23	Scarto %	-0,41%	-13,37%	13,78%	
24	Scarto assoluto	-€ 676,45	-€ 21.882,35	€ 22.558,79	

Valore stimato (Media prezzi corretti): € 163.675,30  
 Valore stimato (Arrotondato ai 1.000 ) € 164.000,00

Tenendo peraltro conto degli oneri per la pratica di sanatoria dell'immobile, determinati in € 5.000 e con una sanzione amministrativa di € 516, oltre a diritti di segreteria per € 200, il valore si riduce a:

**Vpm= € (164.000,00 – 5.000 – 516 – 200) = 158.800 €**

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO

Accogliendo anche le recenti indicazioni espresse e già in uso presso alcuni Tribunali nell'ambito di procedure di esecuzioni immobiliari, ai fini della migliore appetibilità dei beni oggetto di stima, si ritiene utile suggerire un secondo valore definito come "valore di realizzo" per procedere alla collocazione del bene secondo quest'ultimo parametro ritenuto più appetibile per il mercato.

In considerazione dell'attuale condizione del mercato immobiliare il "valore di realizzo" è stato desunto dalla "stima del più probabile valore di mercato" operando una riduzione del 15% e quindi in definitiva valutato in:

**Vr= € 134.980,00**

**Che si arrotonda a 135.000,00 € (euro centotrentacinquemila//00).**

Allegati:

- ALLEGATO 1 – ESTRATTO DI MAPPA
- ALLEGATO 2A – PLANIMETRIE CATASTALI E VISURA
- ALLEGATO 3A – PERMESSI DI COSTRUIRE
- ALLEGATO 4 – PLANIMETRIA GENERALE
- ALLEGATO 4A – RILIEVO
- ALLEGATO 5A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



- 
- ALLEGATO 6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
  - 1. ALLEGATO 7A = ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
  - ALLEGATO 8A - ATTI DI PROPRIETA'
  - ALLEGATO 9A - CONTRATTO DI LOCAZIONE
  - ALLEGATO 10A - ISPEZIONE IPOTECARIA
  - ALLEGATO 11A – SCHEDA SINTETICA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

## LOTTO 2

### 1. DEFINIZIONE DEL LOTTO ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari sono attualmente così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

#### 1.1. Unita' produttiva:

Comune di Treviso (TV) – Sezione Urb. L Foglio 1 Particella 596  
- Sub 3 graffato Sub 4 Categoria D10 – Piano T – Rendita 6.508,00 €  
- Particella 597 – Sub 1 – Categoria D10 – Rendita 142,00 €.

#### 1.2. Vasche ittiche ed aree pertinenziali:

Comune di Treviso (TV) – Sezione Urb. L Foglio 51



- Particella 688 di ha 2 are 77 ca 26;
- Particella 695 di ha 3 are 58 ca 76;
- Particella 464 di are 12 ca 80;
- Particella 513 di are 8 ca 70;
- Particella 1092 di are 7 ca 05.

Per complessivi **mq 66.457**

### 1.3. Confini

1- L'unità produttiva confina a nord col mappale 695, stessa proprietà, ad est col mappali 169, 768, 575, 205; a sud con la strada vicinale di via dell'Isola, il mappale 1092, stessa proprietà, i mappali 475, 168, 537, 470, 469, 467, 607, 525, tutti di altra proprietà, ad ovest col mappale 695 stessa proprietà.

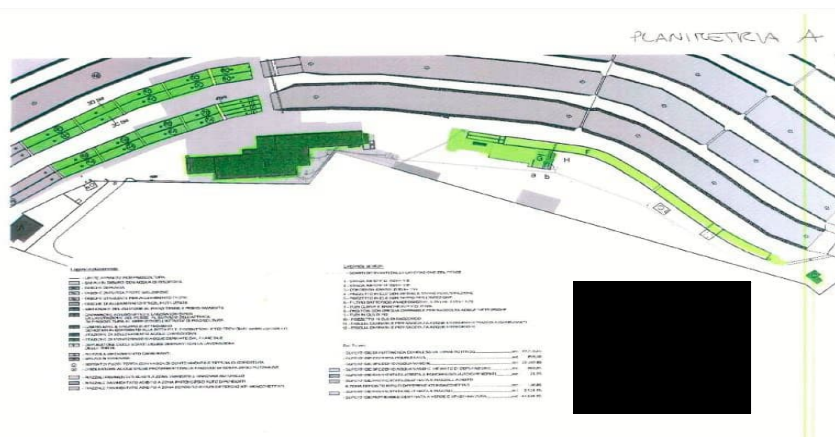
2 - Area destinata a itticultura. Confina a nord e ad ovest col fiume Sile, ad est coi mappali 1017, 1018, 169, un ramo del Fiume Sile, i mappali 768, 575, 205, a sud coi mappali 475, 168, 537, 470, 469, 467, 607, 525, 533, 535, 534, 473 e con la strada vicinale dell'Isola.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

Il Lotto 2 comprende un fabbricato industriale e le vasche per l'itticoltura. Le due parti sono in buona parte complementari. Ad esso si accede da via dell'Isola al n. civico 22. Si esaminano pertanto le due attività.

La proprietà ha svolto per alcuni decenni l'attività di allevamento trote iridee in vasche interrate e in calcestruzzo, tuttora presenti ma in gran parte inutilizzate, alimentate dal Fiume Sile.

Fin dai primi anni del 2.000, le vasche vengono utilizzate in minima parte in quanto le acque del Sile, per il cambiamento climatico, hanno una temperatura troppo elevata per l'allevamento delle trote iridee, molto sensibili al calore. Vengono utilizzate soltanto due tratti di vasche in prossimità della struttura produttiva vera e propria, come da fig. 2 sottostante, indicate con colore verde.



Vicolo D San Pelaio n. 6 - 31100 - Treviso



---

Fig. 2 Indicazione delle vasche utilizzate attualmente

### 3. STRUTTURA PRODUTTIVA

Si tratta di una struttura produttiva con particolare riguardo alla lavorazione di prodotti ittici (taglio e confezionamento) derivanti, fino agli anni 2000, dalla attività delle vasche per itticoltura di cui al punto precedente ed ora dalla importazione da itticolture di altre regioni (Friuli Venezia Giulia in particolare), con un'ampia corte annessa destinata prevalentemente a parcheggio.

La struttura può essere suddivisa in:

- una parte prettamente direzionale (ufficio, direzione ed archivio) con relativi servizi e c.t.;
- una parte strettamente produttiva (laboratori, zona filtro, magazzini, locali di deposito, spogliatoio-locale doccie-mensa, locale per servizio veterinario, cella frigorifera, deposito attrezzi, locale pesa e tettoia;

Per complessivi mq 999 (di cui autorizzati mq 947) di superficie coperta ed autorizzati 861 di superficie utile netta circa, di cui 58 mq di superficie destinata ad uffici.

La parte produttiva si distingue in :

Reparto A: eviscerazione/decapitazione e filettatura della trota; attraverso un nastro trasportatore passano al

Reparto B: fissaggio dei filetti, spellatura, pesatura ed incassettamento; il prodotto incasettato viene ghiacciato nel

Reparto C: avviene la pesatura delle trote, incasettate in casse di polistirolo e ghiacciate, le casse vengono impilate su pallets a perdere e trasferite in due celle frigorifere situate all'esterno, ma contigue alla zona di lavorazione.

Alla fine del ciclo produttivo si trovano le celle di refrigerazione alle quali si aggiunge una tettoia esterna per il carico delle casse per il trasporto del prodotto ai punti di vendita.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico, di illuminazione e forza elettromotrice, di impianto idrico sanitario e di impianto fognario.

E' presente un impianto di riscaldamento per la zona uffici e i servizi (spogliatoi e bagni) per il personale. Allegata sub 7 alla presente relazione è l'APE, peraltro già scaduta alla data della presente relazione.

La costruzione è avvenuta attraverso varie fasi a partire dal 1964 (Comune di Treviso. Prot. N 16928 spec. 25/16 1964 U.T.) fino al 2011, anno per cui si riscontra l'ultimo intervento edilizio con la messa in funzione di pannelli fotovoltaici sulla copertura. La stima pertanto dovrà



---

necessariamente tener conto della vetustà dell'edificio.

Fanno parte inoltre del complesso un gruppo elettrogeno installato in una cabina di dimensioni 4.60x3.60 m adiacente ad una cabina Enel e un deposito di ossigeno in serbatoio.

### **3.1. Qualità e dimensioni**

a) Zona uffici: presenta buone finiture interne, di recente realizzazione, in buono stato di conservazione

- infissi (finestre e porte di ingresso) in alluminio e vetrocamera, di recente installazione, dotati di sistema oscurante alla veneziana, ;
- Pavimento in gres porcellanato;
- rivestimenti: in intonaco negli uffici e piastrelle nella zona bagni;
- porte interne in pvc;
- Impianto elettrico di recente formazione, realizzato sottotraccia;
- impianto termo idrico sanitario autonomo rispetto alla parte produttiva.

b) Zona produttiva:

- infissi in alluminio per i locali spogliatoi e in acciaio per gli infissi esterni;
- pavimento in piastrelle di gres;
- rivestimenti in piastrelle di gres per spogliatoi e bagni;
- l'impianto elettrico e termico segue le indicazioni dell'attività produttiva

L'unità immobiliare nel suo complesso ha finiture interne in stile moderno, di recente realizzazione e in buono stato di conservazione.

La superficie complessiva è quella risultante dal seguente prospetto dove sono indicate le superfici dei singoli locali e la superficie netta.



Piano	n	vano	S.netta (mq)	%	S. netta comm.
piano terra	1	deposito attrezzi	56,35	100	56,35
	2	Pesa	3,40	100	3,40
	3	Deposito casse	43,70	100	43,70
	4	Area disimballi	35,18	100	35,18
	5	Spogliatoio donne	21,02	100	21,02
	6	w.c.	3,80	100	3,80
	7	zona filtro	9,32	100	9,32
	8	Anti	3,38	100	3,38
	9	w.c.	1,66	100	1,66
	10	w,c,	1,66	100	1,66
	11	Sala Pompe	13,13	100	13,13
	12	zona filtro	8,95	100	8,95
	13	Antibagno	4,30	100	4,30
	14	w,c,	1,68	100	1,68
	15	w,c,	1,68	100	1,68
	16	Spogliatoio uomini	6,90	100	6,90
	17	C,T,	1,65	100	1,65
	18	Deposito imballaggi leggeri	11,73	100	11,73
	19	Anti	2,40	100	2,40
	20	zona filtro	6,00	100	6,00
	21	Servizio veterinario	10,68	100	10,68
	22	Attrezzature per la sanificazione	11,11	100	11,11
	23	Deposito casse	52,00	100	52,00
	24	zona filtro	6,72	100	6,72
	25	Anti	6,16	100	6,16
	26	Reparto finissaggio	61,63	100	61,63
	27	Reparto eviscerazione	73,50	100	73,50
	28	Reparto pesatura	144,80	100	144,80
	29	zona filtro	22,08	100	22,08
	30	Cella 0°C	36,28	100	36,28
	31	Anti cella	28,51	100	28,51
	32	Anti	4,95	100	4,95
	33	Corridoio	4,20	100	4,20
	34	C.T. Uffici	2,80	100	2,80
	35	Anti w,c,	1,89	100	1,89
	36	w.c.	2,80	100	2,80
	37	Ufficio	10,62	100	10,62
	38	Direzione	15,61	100	15,61
	39	Anti	1,44	100	1,44
	40	Ufficio	26,95	100	26,95
	41	Ufficio	20,09	100	20,09
	42	Vano Scale	2,14	100	2,14
	43	Cella sosta mat. Imballata	14,94	100	14,94
44	Sala ristoro	17,20	100	17,20	
piano primo	45	Ripostiglio	16,43	50	8,22
	46	Ripostiglio	39,69	50	19,85
		Cabina gruppo elettrogeno	16,60	100	16,60
<b>TOTALE GENERALE SUP. NETTA COMMERCIALE</b>					<b>861,65</b>

### 3.2 Impianti tecnologici

Oltre ai normali impianti elettrici e termoidrico sanitari sono da

Vicolo D San Pelaio n. 6 - 31100 - Treviso



---

evidenziare i sottoelencati impianti tipici delle unità produttive.

### **3.2.1 Impianto di depurazione**

L'impianto di depurazione è composto da un gruppo di tre vasche in calcestruzzo armato e di apparecchiature per la depurazione delle acque reflue e dei fanghi derivanti dal ciclo produttivo di trasformazione delle trote. L'impianto è stato realizzato a valle della struttura, in prossimità del conferimento dell'acqua delle vasche al Fiume Sile.

### **3.2.2. Cabina enel e gruppo elettrogeno**

A valle ed in prossimità del convogliamento delle acque nel Fiume Sile è costruita una cabina Enel con un edificio destinato al gruppo elettrogeno di dimensioni pari a 3,60 x 4,60 che fornisce l'energia elettrica sia alla struttura produttiva che alla abitazione del custode. stazione di sollevamento acque di risorgiva;

### **3.2.3. Impianto fotovoltaico**

L'impianto fotovoltaico è costituito da laminati fotovoltaici flessibili con l'impiego di silicio amorfo, dopo la sostituzione e lo smaltimento dei pannelli in fibrocemento amianto con pannelli sandwich. Le coperture in eternit con travi a Y sono state bonificate tramite sovracoperture in polistirene e guaine bituminose sulle quali sono state incollati i moduli fotovoltaici a fili sottili, mentre per la parte di capannone posto a nord est (copertura curva) la copertura è stata sostituita con lamiere grecate in acciaio coperta a sua volta con polistirene e guaina bituminosa. L'impianto fotovoltaico è formato da 300 moduli per una superficie complessiva di 511 mq connesso alla rete elettrica di distribuzione per lo scambio di energia elettrica.

### **3.2.4 Impianto di climatizzazione**

L'impianto di climatizzazione estiva invernale è posto al servizio di due reparti produttivi distinti B e C nei quali viene richiesta una temperatura interna di +15°C. Tale impianto è costituito da dei climatizzatori autonomi del tipo monoblocco condensati ad acqua e corredati di batterie ad acqua calda alimentate dalla caldaia. Per il controllo delle condizioni di temperatura interna ai locali, i monoblocco sono dotati di un quadretto comandi dotato di due termoregolazioni elettroniche di cui una per il controllo delle sole condizioni interne e l'altra per il controllo della temperatura di mandata dell'aria nel funzionamento in riscaldamento. L'impianto è posto a servizio di un locale addetto alla



---

lavorazione e/o stoccaggio delle carni; le temperature richieste nel locale sono durante la lavorazione +15/16 °C mentre nello stoccaggio + 12°C con temperature esterne fino a valori di +32/33 °C.

L'impianto è costituito da una motocondensante esterna raffreddata ad aria e da due evaporanti interne collegate in parallelo. Il collegamento tra l'unità esterna e le due unità interne è realizzato con tubazione in rame frigorifero isolato. Le due evaporanti interne si avvalgono di valvole termostatiche per la regolazione del circuito frigorifero e di un autoregolatore per il controllo della velocità di rotazione delle ventole.

#### **4. VASCHE PER ITTICOLTURA**

Le vasche costituivano in passato l'allevamento, ora abbandonato. Hanno una struttura denominata "a spirale" nella quale le acque scorrono suddivise in batterie di vasche. L'opera di presa è inserita nell'alveo del Fiume Sile (con un massimo di 5mc/sec. e le restituisce integralmente circa 700 m a valle della presa dell'impianto) da un manufatto in calcestruzzo composto da aperture munite di congegni di manovra e delle relative paratoie. L'acqua entra attraverso il bacino di alimentazione, indicato come canale A (di superficie di mq 1.136) per essere quindi convogliata alle 4 vasche canale, con argine e fondo in terra, parallele tra loro e a loro volta parallele al Sile della superficie complessiva di mq 27.484 circa. Si tratta di 4 canali di cui due naturali e due artificiali indicati rispettivamente nella planimetria generale sub Tav. 6.0 come B1, B2 (naturali, le più esterne ed adiacenti al fiume Sile) e B3 e B4 (artificiali) collegati tra di loro attraverso passerelle. Le vasche artificiali sono state realizzate in c.a. di dimensioni 8.40 x 2.10 per un tratto di lunghezza pari a circa ml 230 e successivamente nel bacino collettore di decantazione e depurazione della superficie di 1900 mq circa per essere restituita al corso d'acqua da cui è derivata.

Le dimensioni delle vasche naturali sono, sia in sezione che di lunghezza, variabili, coprono una superficie complessiva di circa 55.800 mq mentre la superficie di pertinenza del complesso vasche ed attività produttiva è di mq 77.733 catastali.

In tale impianto fino agli anni '80 avveniva l'intero ciclo produttivo della trota iridea. Nel corso dell'ultimo ventennio la qualità delle acque del fiume Sile è andata progressivamente peggiorando, danneggiando conseguentemente la produzione ittiogena a causa della sovente comparsa di malattie infettive; da ciò la necessità di utilizzare questa itticoltura solo per il finissaggio delle trote, mediante l'utilizzo dei soli bacini B1, B2.



## 5. DIVISIBILITA' DEL LOTTO

**Il lotto non è divisibile per quanto espresso al punto 8 della Parte Generale.**

## 6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Dall'Allegato CDU – Certificato di destinazione urbanistica - si desume quanto segue. Si tratta di una attività produttiva in zona impropria disciplinata dall'art. 41 delle NTO.

"Attività produttiva in zona impropria n. 4 "  
disciplinate dall'art. 41 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi

### **Art. 41. Attività produttive in zona impropria**

#### **1. Destinazioni d'uso**

Negli immobili, porzioni di immobili e complessi produttivi, e relative pertinenze, utilizzati dalle attività produttive in zona impropria, di cui al presente articolo, **e ammesso solo l'uso da parte dell'attività preesistente alla data di adozione della variante al PI di adeguamento al PAT (14/03/2018), fino alla cessazione dell'attività stessa od al suo trasferimento.**

#### **2. Categorie di intervento**

2.1. I volumi legittimamente autorizzati allo svolgimento di attività produttive in zona impropria potranno essere oggetto della sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

2.2. I volumi legittimamente autorizzati allo svolgimento di attività insalubri di I e II classe ai sensi del DM 5/09/1994 individuati in zona impropria nella Tav. D09, potranno essere oggetto della sola manutenzione ordinaria.

#### **3. Prescrizioni generali**

3.1. Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno essere in sintonia con l'ambiente in cui ricade l'attività, o ricondotte ad essa nell'ambito degli interventi di manutenzione previsti.

3.2. Gli spazi esterni scoperti delle aree di pertinenza dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona di appartenenza, per garantire il decoro ambientale.

3.3. Le aree di pertinenza delle attività produttive e commerciali possono essere recintate lungo il perimetro in sintonia con le seguenti prescrizioni:

- non dovranno né limitare né tantomeno compromettere l'uso pubblico delle aree a verde e parcheggio, prescritte dalle vigenti normative;

- ogni accesso dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda, con un minimo di m 5,00.

3.4. In ogni caso, gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto in modo da ridurre l'impatto visivo dei manufatti medesimi. Dove previsto, le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi di alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, con essenze autoctone in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio e adattamento al terreno.

3.5. Resta fermo quanto disciplinato per le attività poste all'interno del perimetro del Parco Naturale del fiume Sile (PNRS) di cui al successivo art. 41.1.

**3.6. In caso di cessazione e/o trasferimento dell'attività, gli immobili, porzioni di immobili e complessi produttivi, e relative pertinenze, utilizzati da dette attività produttive in zona impropria non possono insediarsi nuove o diverse attività, e sono soggetti:**

a) all'attuazione di quanto consentito dalle norme della ZTO di appartenenza;

b) ad interventi di rinaturalizzazione e ripristino ambientale, mediante attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).

c) ad interventi che prevedano l'accorpamento, la riqualificazione paesaggistica e/o razionalizzazione dei fabbricati esistenti, anche insediando una nuova attività, o la compensazione in loco con destinazioni



compatibili con la zona di appartenenza, possono essere ammessi secondo la disciplina di cui all'art.4 punto 4.3 delle presenti NTO.

Salvo le attività previste dall'art. 42.1.6.4 (Per l'attività produttiva in zona impropria Δ nr.4 (E1.S1/13 Tav. T01 23) identificata con apposita simbologia nelle tavole del PI sono consentiti gli interventi di recupero per attività agrituristiche e turistico ricettive connesse con le finalità del Parco, oltre agli interventi di recupero per attività compatibili con le finalità pubbliche del Parco (fruizione ai fini scientifica, culturali e didattici, ecc.), nel rispetto di quanto stabilito all'art. 41.1 delle presenti norme, con esclusione dell'ampliamento)

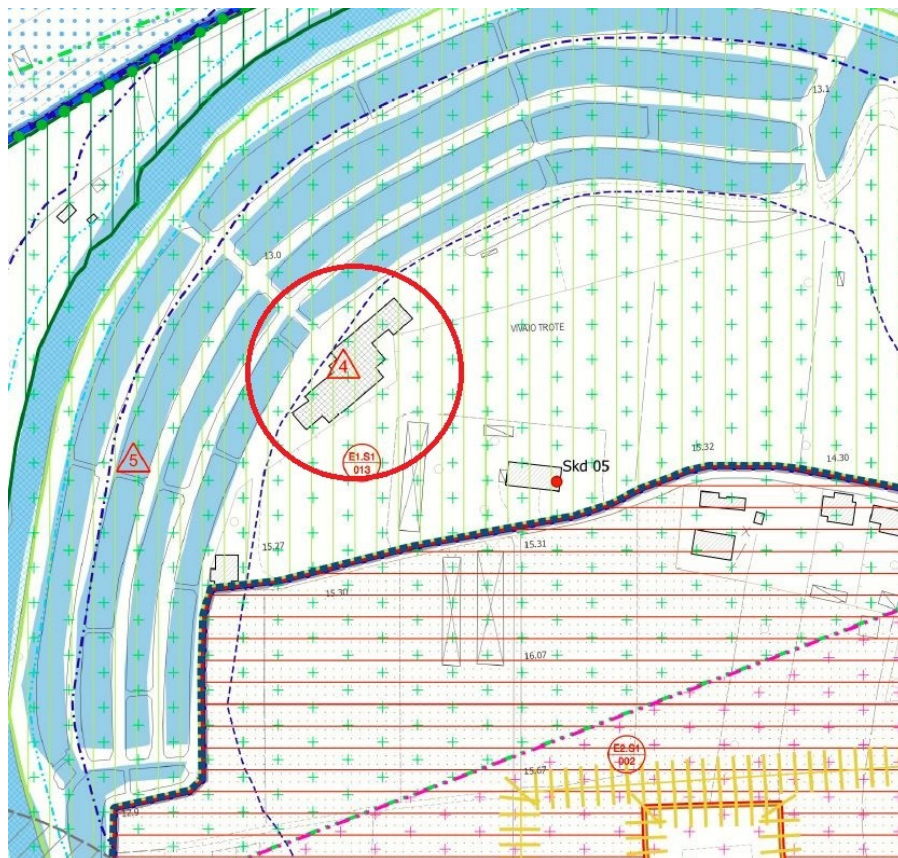


Fig. n 2 Individuazione dell'attività produttiva nel P.I.

## 7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

### 7.1 Titoli autorizzativi

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, si rilevano le seguenti pratiche urbanistico-edilizie:

- Licenza edilizia Prot. Gen n. 23573 Spec. n. 28/34 del 16/10/1962 nuova costruzione rurale e fabbricato rurale;
- Licenza edilizia Prot. Gen n. 10733 Spec. n. 25/16 del 14/05/1964 nuova costruzione ad uso abitazione e variante capannone industriale;
- Licenza edilizia Prot. Gen 27598 C.E.N. 37/36 -67 del 4/1/1968 ampliamento e nuova sistemazione capannone tipo industriale C.E.N 37-36/67;
- Licenza edilizia Prot. Gen 15211 C.E.N. 22/23 -73 del 20/7/1973 per nuova sistemazione locali per cambio destinazione da deposito a laboratorio per lo svisceramento o surgelamento delle trote;
- Licenza edilizia Prot. Gen n. 12912 Spec. n. 23/25 del 12/08/1975 ampliamento



- capannone ad uso officina;
- Licenza edilizia prot gen 20 811 del 7 10 1975 c.e.n 18/36-75 variante a progetto di cui alla licenza edilizia prot. n 12912 del 12.08.1975 spec, n 23/25-75 ;
- Agibilita' 26/7/1976 ampliamento capannone;
- Concessione edilizia C.E.N 4/7-80 Prot. Gen n. 26717 del 5/12/1980 ampliamento capannone;  
Copertura del ricovero automezzi realizzata mediante il reimpiego di quella in ferro sovrastante attualmente gli uffici, il magazzino e le celle frigo, che a sua volta sarà sostituita con una nuova in travi di c.a. preciopresse identici a quelli installate nella residua parte del capannone esistente.;
- Concessione in sanatoria Prot. Gen N. 15764 – 86 del 8/3/1991 per abitazione, vasche e tettoie e recinzioni, soppalco nel corpo attivita' produttiva, cabina enel;
- Autorizzazione allo scarico di acque reflue. Prot. 122 pratica n 2385 del 2/09/1991;
- D.I.A. del 10 novembre 1995 già individuata con la lettera D nella Concessione edilizia in sanatoria n 4059 del 08/03/1991. Esecuzione lavori di ristrutturazione ed ampliamento della tettoia di protezione dl gruppo elettrogeno Variante del 29/04/1996;
- Certificato di agibilità Prot. Gen n. 51290 prot. part. 28/96 del 19/02/1996;
- C.E.N Prot. Gen. n. 15578/96 del 26/08/1997 del 11/8/1997 per manutenzione straordinaria sponde vasche;
- Autorizzazione in sanatoria Prot. Gen n. 44254/99 Spec. n. 6/43-99 del 21/2/2000 opere di manutenzione straordinaria vasche in terra;
- Prot. Gen n. 44254/99 Spec. n. 6/43-99 del 19/6/2000 adeguamento igienico sanitario dell'impianto di piscicoltura;
- Certificato di agibilità Prot. Gen n. 52826/01 prot. part. 148/01 del 15/10/2001;
- D.I.A. prot. n. 66082 del 31/07/2007;
- Permesso di costruire di variante Spec. n. 1213/07/AE alla precedente D.I.A. prot. n. 66082 del 31/07/2007;
- Permesso di costruire Prot. Gen n. 94565/04 Spec. n. 443 del 6/6/2008 per mancata realizzazione della modifica del canale identificato con la lettera B2 e la mancata formazione del bacino di decantazione delle acque di uscita dell'impianto di acquacoltura;
- Permesso di costruire Prot. Gen n. 61823/08 Spec. n. 1254/08/AE del 19/2/2010 opere di manutenzione straordinaria;
- Permesso di costruire Prot. Gen n. 66177/11 Spec. n. 1760/11/AE del 15/3/2011 per installazione di pannelli fotovoltaici;
- Permesso di costruire in sanatoria Prot. Gen n. 94565/04 Spec. n. 444 del 18/11/2011 per modifiche prospettiche unita' produttiva;
- Certificato di agibilità n. Prot. 52826/01 Prot. Part. 148/01 del 15/10/2001.

## 7.2 Abusi edilizi

Rispetto la documentazioni in atti durante I sopralluoghi si sono accertati i seguenti abusi edilizi. In particolare con riferimento all'Allegato 4b sono indicati con la numerazione 47, 48, 49 e 50 i corpi di fabbrica edificati in aderenza alla costruzione in assenza di permesso, per una superficie complessiva pari a mq 52 circa.

E' bene precisare che, ai sensi dell'art. 42.4 dell NTO (Sottozona agricola E2S2 ad orientamento colturale – Parco del Sile. Punto 3 d) : **“per gli allevamenti ittici sono ammesse le sole operazioni di manutenzione ordinaria e di difesa passiva dagli Aldeidi e Muridi e non é comunque**



---

### **ammesso il ripristino degli impianti dimessi”.**

In data 28/04/2025 il sottoscritto ha avuto un colloquio con il dirigente Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, arch. Ladillo, al fine di verificare la fattibilità di eventuali sanatorie per la parti di edificio sopracitate. Si è esclusa questa possibilità. Pertanto gli interventi attuati non sono consentiti e pertanto dovranno essere demoliti.

Altri lievi difformità, come apertura di porte nelle pareti interne o demolizioni e costruzioni di pareti interne, sono stati riscontrati all'interno delle strutture edilizie ma sono sanabili con una C.I.L.A. ed il pagamento di oneri e sanzioni. In particolare il sottoscritto CTU ha individuato come zona soggetta a ricostruzione una parte della zona “spogliatoi uomini” a seguito della demolizione ambito n. 49.

Il costo presunto della demolizione e trasporto del materiale alla pubblica discarica degli ambiti indicati con n. 47, 48, 49, 50 viene indicato in € 15.000, oltre a oneri per pratiche autorizzative e professionali per il ripristino indicate in € 4.000, per un costo complessivo di € 19.000.

### **8. CONFORMITÀ CATASTALE**

Le planimetrie catastali della unità immobiliare non sono conformi alla realtà dei luoghi. Dalla sua presentazione (21/10/2003) sono intervenute modifiche interne ed esterne (si veda il precedente paragrafo ABUSI EDILIZI).

### **9. VINCOLI LEGISLATIVI**

Esistono vincoli di tipo paesaggistico, ambientale, idrogeologico, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali. In particolare i vincoli principali sono quelli dettati da:

- Ambiti di integrità fondiaria, paesistica ed ambientale;
- Tutela paesaggistica e Ripristino vegetazionale - Parco del Sile;
- Zone di tutela aeroportuale del Piano di Rischio C – D”;
- Ambiti corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142, 1° comma, lettera c) D.lgs.42/2004”;
- l'area risulta interessata dalla "Rete Natura 2000 - Siti di interesse comunitario e Zone di protezione Speciale ai sensi della DGRV nr.2673/2004”;
- vincolo aeroportuale (L. 04.02.1963 n. 58) D.M. 10.07.1967 n. 38, Piano di Transizione.

Vedasi per la completezza dei dati l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **10. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile risulta attualmente



---

occupato, come risulta dal verbale di accesso, in forza del contratto di locazione stipulato con la [REDACTED] con sede in Treviso C.F. e Partita Iva [REDACTED] stipulato in data 23/01/2023 per la durata di anni 6 e quindi con scadenza il 23/01/2029. Il contratto di locazione riguarda anche una parte delle vasche come indicato nella precedente figura.

Il canone di locazione, secondo il contratto di cui sopra, è stabilito in € 9.600 (novemilaseicento, 00) annui.

Poiché il valore di locazione per tali immobili varia da un minimo di € 1,90/mq ad un massimo di 2,70€/mq ((si confrontino i valori OMI – Agenzia delle Entrate) ritengo **non congruo** l'importo di cui al contratto, che determino in 2,30 €/mq, per cui l'importo del contratto di locazione, con riferimento alla superficie dell'immobile, si stima essere di 24.000 (ventiquattromila,00) €/annue.

## **11. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

### **11.1 Verifica del titolo di provenienza**

La proprietà dell'immobile oggetto di consulenza risulta derivare da:

- DIVISIONE A STRALCIO Repertorio n. 11147 Raccolta n. 7334 il giorno uno luglio duemilaquindici. Giuseppe Sicari, Notaio in Castelfranco Veneto
- Atto del 21/01/2003 - Registro Particolare 2212 Registro Generale 2943 Pubblico ufficiale AGENZIA DEL DEMANIO Repertorio 119 del 27/05/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

## **12. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si fa riferimento a quanto indicato al punto 5.1. della Parte Generale.

## **13. PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'ALLEGATO 7B - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA si riferisce alla caldaia esistente nei locali uffici. L'A.P.E. è scaduto in data 17/04/2025. Sarà necessario pertanto un ulteriore sopralluogo di un tecnico certificatore.

## **14. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Esistono vincoli od oneri di natura condominiale, anche se il condominio non è giuridicamente costituito. In particolare l'accesso attuale all'edificio interessato avviene mediante una viabilità che interessa il Lotto 1 e il Lotto 2.

Inoltre i sottoservizi (Energia elettrica, acqua potabile, gasdotto, servizio



---

fognario) sono comuni ai due Lotti e non stabiliti con contratto tra le parti.

A seguito del frazionamento approvato in data 17/06/2025 sarà necessario stabilire una servitù di passaggio a favore del Lotto 1 sul mappale n. 1092 di pertinenza del Lotto 2.

## **15. STIMA DEL LOTTO**

### **15.1 Stima del ragionevole valore di mercato**

La stima del valore di mercato di un bene può essere eseguita con vari metodologie, la più utilizzata delle quali è quella sintetica per confronto diretto o comparativa, che si può effettuare con il verificarsi di tre situazioni concomitanti:

1. esistenza nello stesso mercato di beni simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) al bene oggetto di valutazione;
2. conoscenza di recenti valori di mercato dei beni simili presi a confronto, resi ordinari;
3. esistenza di un parametro comune e cioè di un elemento di confronto tra i beni simili considerati ed il bene oggetto di stima.

Le ricerche eseguite non hanno fornito alcun elemento utilizzabile per la valutazione comparativa, non essendo presenti nel mercato del posto beni simili a quello da valutare oggetto di recenti compravendite: peraltro ogni allevamento ittico ha caratteristiche e morfologie proprie ed è quindi un bene unico nel suo genere.

In alternativa un'altra metodologia utile è quella del costo di riproduzione che valuta il bene come somma delle spese, dirette ed indirette, che un imprenditore puro dovrebbe sostenere per riprodurlo, con l'impiego delle tecniche, dei mezzi, delle circostanze e dei prezzi vigenti al momento della stima, somma che deve poi essere deprezzata per vetustà ed obsolescenza funzionale,

Si evidenzia però che molti impianti ittici sono stati abbandonati o non sono attualmente utilizzati: alcuni operatori del settore, interpellati in proposito, hanno riferito che questi allevamenti non sono stati oggetto di acquisizione da parte di altri soggetti, nemmeno nel caso di offerte a prezzi vili, e che ormai da anni nessun imprenditore investe nella costruzione di nuovi allevamenti di trote in Veneto, trattandosi di un impiego di risorse antieconomico.

Dopo aver fatto un esame analitico delle unità immobiliari costituenti l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della loro reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative del fabbricato, con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono



---

conseguiti dei valori complessivi.

La valutazione dei beni è stata condotta in assenza di ipoteche e simili.

## **15.2 Fonti di riferimento e Standard estimativi**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Ubicazione

Comune:	TREVISO ( TV), 31100
Indirizzo:	VIA DELL'ISOLA, 22

## **Proprietà**

---

Vicolo D San Pelaio n. 6 - 31100 - Treviso



Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

### 15.3 Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	via dell'Isola
Sezione:	L
Foglio:	51
Mappale:	596
Subalterno:	4
Categoria:	D/10
Consistenza:	947
Rendita catastale:	€ 7.348,00
Valore catastale:	€ 462.924,00

Tipologia Zona OMI	Stato conservati vo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Capannoni industriali	OTTIMO	340,00	455,00	Lorda	1,90	2,70	Lorda

### 15.4 Calcolo delle superfici commerciali

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	880,00
	Superficie commerciale	880,00

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	119,00
	Superficie commerciale	119,00

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	1.000,00
	Superficie commerciale	100,00

Superficie utile netta	880,00
Superficie utile lorda	880,00
Superficie commerciale	1.099,00

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 3	Comparable 4	Subject
1	Descrizione comparabile	Capannone in San Giuseppe aboratorio artigianale, .	CAPANNON E A TREVISO	L'immobile, dotato di due ingressi, si sviluppa al piano terra	

Vicolo D San Pelaio n. 6 - 31100 - Treviso



				su una superficie di 1.400 mq	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	€ 280.000,00	€ 480.000,00	€ 295.000,00	
3	Data del contratto	17/04/2025	17/04/2025	17/04/2025	17/04/2025
4	Differenziale [in mesi]	0	0	0	
5	Prezzo marginale	-€ 233,33	-€ 400,00	-€ 245,83	
6	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	1.000,00	890,00	1.400,00	1.099,00
8	Differenziale	99,00	209,00	-301,00	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	€ 280,00	€ 539,33	€ 210,71	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 210,71	€ 210,71	€ 210,71	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 20.860,29	€ 44.038,39	-€ 63.423,71	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
19	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Risultati					
20	Prezzo corretto	€ 300.860,29	€ 524.038,39	€ 231.576,29	
21	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	€ 300,86	€ 588,81	€ 165,41	
22	Prezzo corretto medio	€ 352.158,32	€ 352.158,32	€ 352.158,32	
23	Scarto %	-14,57%	48,81%	-34,24%	
24	Scarto assoluto	-€ 51.298,03	€ 171.880,07	-€ 120.582,03	

Valore stimato (Media prezzi corretti): € 352.158,32  
**Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro): € 352.000,00**

### 15.5 Valore stimato vasche ittiche

Per quanto riguarda le vasche ittiche non esiste un criterio di stima, in quanto non più funzionali all'attività e costituiscono piuttosto una passività perché necessitano, caso mai, di manutenzione per evitare il franamento delle rive. (Si veda a questo proposito l'autorizzazione Prot. Gen. 15578/96 C.E.N. 26/8-97 del 11/08/1997).

Pertanto per la determinazione del valore ci si rifà alla rendita catastale. Il "valore del bene sulla base del reddito catastale" non è il valore di mercato, ma un valore fiscale utilizzato per il calcolo delle imposte. Si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per un coefficiente fisso stabilito dalla legge in base alla categoria e all'uso dell'immobile (115,5).



- 
- Catasto Terreni, Foglio 51, Mappale 688; Redditi: dominicale Euro 293,55
  - Catasto Terreni, Foglio 51 Mappale 695; Redditi: dominicale Euro 379,83.

il reddito domenicale complessivo è pari a 673,38 €.

Moltiplicando tale reddito x 1.05 e poi successivamente per 115,5 si ottiene 81.664,16 che si arrotonda a 82.000 €.

#### **16. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL LOTTO**

Il valore complessivo del Lotto 2 è pertanto pari a

$$\mathbf{V = (352.000 + 82.000)€ = 434.000 €}$$

(dicasi quattrocentotrentaquattromila,00 euro).

A tale valore sono da sottrarre gli importi per il ripristino di cui al punto 6 pari a **€ 19.000**.

Pertanto il più probabile valore di mercato si attesta a:

$$\mathbf{Vpm = (434.000 - 19.000)€ = 415.000 €}$$

(dicasi quattrocentoquindicimila,00 €)

#### **17. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO**

Accogliendo anche le recenti indicazioni espresse e già in uso presso alcuni Tribunali nell'ambito di procedure di esecuzioni immobiliari, ai fini della migliore appetibilità dei beni oggetto di stima, si ritiene utile suggerire un secondo valore definito come "valore di realizzo" per procedere alla collocazione del bene secondo quest'ultimo parametro ritenuto più appetibile per il mercato.

In considerazione dell'attuale condizione del mercato immobiliare, in particolare della scarsità di offerta di immobili simili, della impossibilità da un punto di vista urbanistico della sua trasformazione in altre tipologie di attività industriali, il "valore di realizzo" è stato desunto dalla "stima del più probabile valore di mercato" operando una riduzione del 15% e quindi in definitiva valutato in:

$$\mathbf{Vr = € 352.750 (euro Trecentocinquantaduemilasettecentocinquanta,00).$$

Allegati:

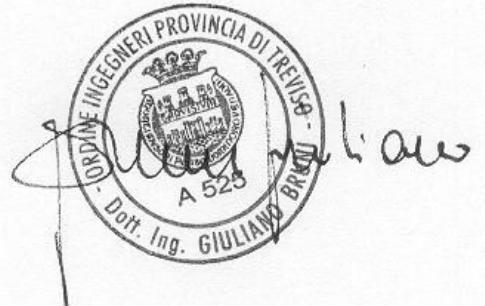
- ALLEGATO 1 – ESTRATTO DI MAPPA
- ALLEGATO 2A – PLANIMETRIE CATASTALI E VISURA
- ALLEGATO 3A – PERMESSI DI COSTRUIRE
- ALLEGATO 4 – PLANIMETRIA GENERALE
- ALLEGATO 4A – RILIEVO
- ALLEGATO 5A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO 7A = ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



- 
- ALLEGATO 8A - ATTI DI PROPRIETA'
  - ALLEGATO 9A - CONTRATTO DI LOCAZIONE
  - ALLEGATO 10A - ISPEZIONE IPOTECARIA
  - ALLEGATO 11A – SCHEDA SINTETICA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Treviso 20/10/2025

Ing. Giuliano Bruni



La perizia è stata inviata il giorno **23/10/2025** a:

Avv. Rampini Boncori Fernando

Avv. Maddalena D'Andrea

Avv. Gabriele Traina

Agenzia delle Entrate- Treviso

Il giorno **24/10/2025** a:

Avv. Giovanna Turcato

Fabio Dal Negro – IVG Treviso

Esecutato 2

Non sono pervenute osservazioni alla data attuale.

Treviso 14/11/2025

