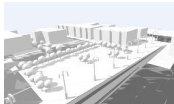


STUDIO BRUNI E ASSOCIATI
Studio di architettura ingegneria e urbanistica



www.bruniassociati.it

VICOLO D SAN PELAIO 6- 31100 – TREVISO

GIULIANO BRUNI ingegnere architetto

g.bruni@bruniassociati.it giuliano.bruni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 388/2024

ATTORE: [REDACTED]

Rappresentata da Avv. Ferruccio Saletti

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI PONTE DI PIAVE (TV)

Giudice Relatore: dott. LEONARDO BIANCO

Custode del compendio immobiliare: Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso

Data prossima udienza: 25/06/2026 ore 10.30



Vicolo D San Pelaio 6- 31100 – Treviso



INDICE

1. PREMESSA GENERALE	pag. 6
2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	pag. 9
2.1. Premessa.	pag. 9
2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.	pag. 10
2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica	pag. 10
3. INCARICO	pag. 11
4. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	pag. 11
4.1 Indirizzo, individuazione catastale e confini	pag. 12
4.2 Intestazione della proprietà e atti di provenienza	pag. 14
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 14
6. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITU' E USI CIVICI	pag. 16
7. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 16
8. DIVISIBILITA DEI BENI ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	pag. 16

LOTTO 1-2

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	pag.18
2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO	pag. 18
3. CONFORMITÀ CATASTALE	pag. 18
4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 18
4.1 Individuazione urbanistica del Lotto	pag. 18
4.2. Titoli autorizzativi	pag. 19
5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 19
6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	pag. 19
6.1 Verifica del titolo di provenienza	pag. 19
7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 19
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 20
9. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE	pag. 20
9.1 Metodo di stima utilizzato	pag. 20
9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali	pag. 21
9.3 Calcolo delle superfici realizzabili e ricavi attesi	pag. 23
9.4 Analisi di edificabilità	pag. 23
9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione	pag. 25
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO	pag. 26

LOTTO 2-5

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	pag. 27
2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO	pag. 27



3. CONFORMITÀ CATASTALE	pag. 27
4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 27
4.1 Individuazione urbanistica del Lotto	pag. 27
4.2. Titoli autorizzativi	pag. 28
5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 28
6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	pag. 29
6.1 Verifica del titolo di provenienza	pag. 29
7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 29
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 29
9. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE	pag. 29
9.1 Metodo di stima utilizzato	pag. 29
9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali	pag. 30
9.3 Calcolo delle superfici realizzabili	pag. 32
9.4 Analisi di edificabilità	pag. 32
9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione	pag. 33
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO	pag. 35

LOTTO 3-7

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	pag. 36
2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO	pag. 36
3. CONFORMITÀ CATASTALE	pag. 36
4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 36
4.1 Individuazione urbanistica del Lotto	pag. 36
4.2. Titoli autorizzativi	pag. 37
5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 37
6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	pag. 37
6.1 Verifica del titolo di provenienza	pag. 37
7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 38
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 38
9. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE	pag. 38
9.1 Metodo di stima utilizzato	pag. 38
9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali	pag. 39
9.3 Calcolo delle superfici realizzabili	pag. 40
9.4 Analisi di edificabilità	pag. 40
9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione	pag. 42
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO	pag. 43

LOTTO 4-8

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	pag. 45
2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO	pag. 45
3. CONFORMITÀ CATASTALE	pag. 45
4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 45



4.1 Individuazione urbanistica del Lotto	pag. 45
4.2. Titoli autorizzativi	pag. 46
5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 46
6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	pag. 45
6.1 Verifica del titolo di provenienza	pag. 46
7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 46
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 46
9. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE	pag. 47
9.1 Metodo di stima utilizzato	pag. 47
9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali	pag. 48
9.3 Calcolo delle superfici realizzabili	pag. 52
9.4 Analisi di edificabilità	pag. 52
9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione	pag. 53
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO	pag. 53

LOTTO 5-9

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	pag. 55
2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO	pag. 59
3. CONFORMITÀ CATASTALE	pag. 59
4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 59
4.1 Individuazione urbanistica del Lotto	pag. 59
4.2. Titoli autorizzativi	pag. 59
5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 60
6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	pag. 60
6.1 Verifica del titolo di provenienza	pag. 60
7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 60
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 60
9. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE	pag. 60
9.1 Metodo di stima utilizzato	pag. 61
9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali	pag. 62
9.3 Calcolo delle superfici realizzabili e ricavi attesi	pag. 63
9.4 Analisi di edificabilità	pag. 63
9.5 Stima del terreno per confronto	pag. 65
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO	pag. 66

LOTTO 6-10

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	pag. 67
2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO	pag. 67
3. CONFORMITÀ CATASTALE	pag. 67
4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 68
4.1 Individuazione urbanistica del Lotto	pag. 68



4.2. Titoli autorizzativi	pag. 68
5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 68
6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	pag. 68
6.1 Verifica del titolo di provenienza	pag. 68
7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 68
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 68
9. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE	pag. 69
9.1 Metodo di stima utilizzato	pag. 69
9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali	pag. 70
9.3 Calcolo delle superfici realizzabili e ricavi attesi	pag. 71
9.4 Analisi di edificabilità	pag. 71
9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione	pag. 72
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO	pag. 72
LOTTO 7-11	
1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	pag. 74
2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO	pag. 75
3. CONFORMITÀ CATASTALE	pag. 75
4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 75
4.1 Individuazione urbanistica del Lotto	pag. 75
4.2. Titoli autorizzativi	pag. 75
5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 75
6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	pag. 75
6.1 Verifica del titolo di provenienza	pag. 75
7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 75
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 76
9. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE	pag. 76
9.1 Metodo di stima utilizzato	pag. 76
9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali	pag. 77
9.3 Calcolo delle superfici realizzabili e ricavi attesi	pag. 78
9.4 Analisi di edificabilità	pag. 78
9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione	pag. 79
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO	pag. 80



1- PREMESSA GENERALE

L'Ill^{mo} Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 25/06/2025 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 25.06.2025 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 è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti.

Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10. 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), <lisp. 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16. **depositare telematicamente** (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare 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, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato 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/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità 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 30/06/2025 ha inviato al Comune di Ponte di Piave, "Servizio Attività Edilizia" richiesta di Certificato di destinazione urbanistica (CDU) e il giorno seguente richiesta di accesso atti.

Sulla base delle informazioni reperite si è constatato:

1. che gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto e in parte con risorse pubbliche;
2. che gli immobili fanno parte di un Piano di Lottizzazione per cui si è ritenuto di eseguire un sopralluogo (il giorno 05/08/2025) che ha confermato le ipotesi iniziali e cioè:
3. Che i mappali pignorati sono parte di lotti di un PdL. e pertanto non possono essere oggetto di stima se non ricomprendendo altri mappali non pignorati.
4. Pertanto il sottoscritto CTU ha inoltrato in data 08/08/2025 al Sig. Giudice richiesta di estensione del pignoramento agli altri mappali;
5. il Sig. Giudice ha accolto la richiesta e ha sospeso le ulteriori attività;
6. In data 17/12/2025 i beni afferenti alla esecuzione n. 351/2025 sono stati riuniti alla esecuzione 388/2024.



7. In pari data il CTU ha provveduto ad inoltrare al Comune di Ponte di Piave richiesta di nuovo CDU e di eventuali permessi di costruire;
8. In data 23/12/2025 ha ottenuto dal Comune di Ponte di Piave la documentazione richiesta;
9. in data 22/1/2026 ha eseguito nuovo sopralluogo ai beni soggetti ad esecuzione accompagnato dal custode.

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 procedente ha depositato un certificato notarile risalente a 28-10-2024, 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 in data 8.01.2026 riscontrando che in data 21/11/2025 è stata annotata una trascrizione contro Registro Particolare 31848 Registro Generale 44630-Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8536 del 03/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Ponte di Piave

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (planimetrie e piante catastali, concessioni edilizie) nonché 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;
- 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 Ponte di Piave in data 10/06/2025 per verifica situazione edilizio-urbanistica degli



immobili e recupero della documentazione tecnica relativa alla legittimità delle unità immobiliari;

- nuovo accesso telematico al Comune di Ponte di Piave in data 13/01/2026 per l'acquisizione dei permessi di costruire con relativa documentazione grafica; documentazione pervenuta in data 21/02/2026.

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.

In data 01/07/2025 si richiedeva, tramite pec, al Comune di Ponte di Piave, 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 05/08/2025, 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.

Successivamente, in seguito alla ulteriore estensione degli immobili pignorati si è proceduto in data 17/12/2025 alla richiesta di un nuovo CDU, pervenuto in data 23/12/2025 e successivamente in data 22/01/2026 ad un nuovo sopralluogo.

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.

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

Immobili siti nel Comune di PONTE DI PIAVE (Codice G846) Catasto dei Terreni.

N°	DATI IDENTIFICATIVI		ha	DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella		Superficie		Reddito	
				are	ca	Domenicale (€)	Agrario (€)
1	19	1453		17	73	10,38	5,95
2	19	1454		13	09	7,66	4,39
3	19	1456		03	00	1,76	1,01
4	19	1457		02	18	1,28	0,73
5	19	1458		02	03	1,19	0,68
6	19	1459		06	35	3,72	2,13
7	19	1462		00	72	0,42	0,24
8	19	1464		00	72	0,42	0,24
9	19	1465		00	45	0,26	0,15
10	19	1467		10	22	5,98	3,42
11	19	1468		09	35	5,47	3,14
12	19	1470		02	56	1,50	0,86
13	19	1471		01	01	0,59	0,34
14	19	1473		05	17	4,09	2,40



15	19	1476	04	36	3,45	2,03
16	19	1479	05	67	1,13	0,73
17	19	1484	01	48	0,72	0,40

4.1 Indirizzo, individuazione catastale e confini

Tutti i mappali fanno parte di un piano di Lottizzazione denominato “Ottoboni” approvato con delibera consiliare n. n. 18 del 17/04/2007.

Le unità immobiliari pignorate, oggetto di stima, sono situate in Comune di Ponte di Piave, in frazione di Levada, e sono costituite da:

- Lotti non edificati con destinazione residenziale;
- Un lotto parzialmente edificato (edificato al grezzo), con destinazione residenziale;
- I lotti così individuati non sono divisibili in quanto costituiscono un’unico ente urbanistico ed edilizio.

Per quanto riguarda l’indirizzo e il numero civico, i beni oggetto di esecuzione si trovano in via Giovanna Cappellotto Callegari e non hanno un numero civico, in quanto non sono edificati.

Alla via Cappellotto Callegari si accede dalla strada provinciale n. 117, che si diparte dalla strada regionale SR53 per arrivare alla Frazione di Levada.

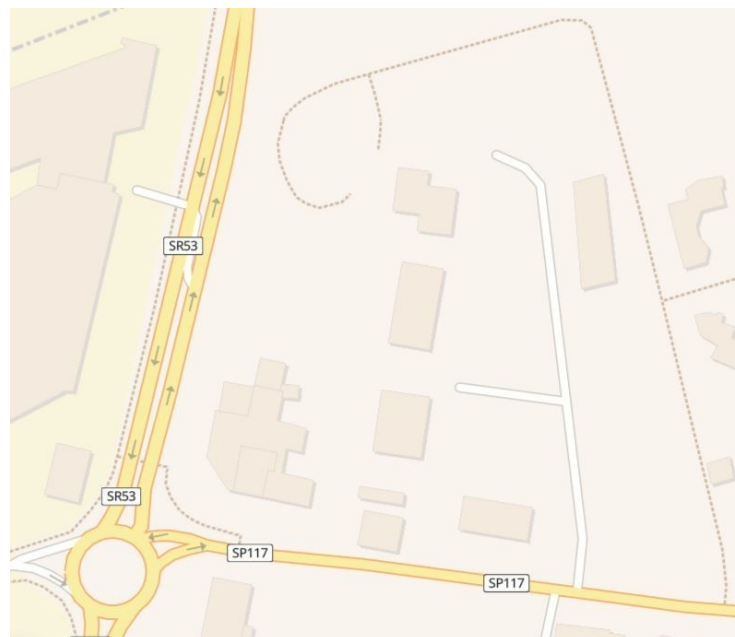


Fig. 1 Viabilità di accesso ai beni sottoposti a pignoramento

Per quanto riguarda l’individuazione catastale e confini si fa riferimento ai paragrafi relativi dei singoli lotti. Ai fini della presente relazione e con riferimento alla successiva Fig. 2 - Estratto del PdL “Ottoboni” la numerazione dei lotti oggetto di pignoramento ha 2 numeri: il primo è un numero progressivo, il secondo è il numero con riferimento al PdL di cui all’Allegato 4. Quando il lotto è formato da più mappali per semplicità di calcolo si è attribuita ad un mappale soltanto l’edificabilità di tutto il lotto, indipendente dalla sua forma (che può risultare complessa come è evidente dalla figura



sottostante). E dando, ancora per semplicità di calcolo, poiché soltanto dalla elaborazione di un progetto si riuscirebbe a darne l'esatta dimensione, l'altezza media virtuale di m. 3,00.



Fig. 2 Estratto del piano di lottizzazione "Ottoboni"

Si possono così individuare le unità immobiliari Catasto Terreni - Comune di Ponte di Piave con riferimento al PdL. Esistono delle parziali, seppur modeste, differenze tra la superficie catastale e la superficie del lotto indicata nel PdL, in particolare per i lotti 3-7, 5-9, 6-10-7-11.

E' necessario far rilevare una difformità tra il progetto PdL approvato in Comune di Ponte di Piave secondo il quale i lotti individuato dai mappali hanno una superficie diversa dalla superficie catastale. Anche per quanto riguarda la superficie edificabile si rileva la medesima difformità. Poiché però la differenza rientra nel 5% non cambia la stima del lotto.

LOTTO	FOGLIO 10 MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	
1-2			817
	1473		517
	1456		300
2-5			1536
	1476		436
	1457		218
	1479		567
	1462		72
	1484		142
3-7	1471		101
		(di progetto)	998
	1467		1022
4-8			1007
	1468		935



	1464		72
5-9			1139
	1470		256
	1459		635
	1458		203
	1465		45
6-10		(di progetto)	1319
	1454		1309
7-11	1453	(di progetto)	1788
			1773

4.2 Intestazione della proprietà e atti di provenienza

Risultano di proprietà di DEBITORE, per l'intero, in forza dell'atto di compravendita del 25/10/2006 Numero di repertorio 1803/928 Notaio MANZAN STEFANO Sede CRESpano DEL GRAPPA (TV) trascritto il 15/11/2006 nn. 56383/32329

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. 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. Considerato che il succitato atto notarile risale a 21/10/2024, 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 08.01.2026 sono state presentate le seguenti formalità:

1	TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/2006 - Registro Particolare 32329 Registro Generale 56383 Pubblico ufficiale MANZAN STEFANO Repertorio 1803/928 del 25/10/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV) Nota disponibile in formato elettronico
2	TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2007 - Registro Particolare 25657 Registro Generale 47246 Pubblico ufficiale COMUNE DI PONTE DI PIAVE Repertorio 1867 del 11/09/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV) Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2010 - Registro Particolare 14881 Registro Generale 24216 Pubblico ufficiale MANZAN STEFANO Repertorio 6559/3891 del 29/06/2010 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV)



4	Nota disponibile in formato elettronico TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2010 - Registro Particolare 14882 Registro Generale 24217 Pubblico ufficiale MANZAN STEFANO Repertorio 6559/3891 del 29/06/2010 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV)
5	Nota disponibile in formato elettronico TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2010 - Registro Particolare 14883 Registro Generale 24218 Pubblico ufficiale MANZAN STEFANO Repertorio 6559/3891 del 29/06/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV)
6	Nota disponibile in formato elettronico ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2010 - Registro Particolare 5446 Registro Generale 24219 Pubblico ufficiale MANZAN STEFANO Repertorio 6560/3892 del 29/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1330 del 30/04/2015 (PROROGA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)
7	TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2010 - Registro Particolare 14884 Registro Generale 24220 Pubblico ufficiale MANZAN STEFANO Repertorio 6561/3893 del 29/06/2010 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV)
8	Nota disponibile in formato elettronico ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2015 - Registro Particolare 1770 Registro Generale 11398 Pubblico ufficiale MANZAN STEFANO Repertorio 13283/7892 del 22/04/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico



9	TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2024 - Registro Particolare 27542 Registro Generale 37972 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6801 del 17/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV) Nota disponibile in formato elettronico
10	TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2025 - Registro Particolare 31848 Registro Generale 44639 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8536 del 03/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale

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

6. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITU' E USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite non esistono vincoli, servitù, vincoli artistici, storici alberghieri, indivisibilità, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Vedasi per la completezza dei dati l'Allegato 2- Certificato di Destinazione Urbanistica.

7. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono liberi da occupazione e sono in possesso dell'Esecutato.

8. DIVISIBILITA 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 7 lotti, in quanto ciascuno di essi ha una autonomia urbanistica edilizia, **come** precedentemente riportato al punto 4.1, tenendo conto della destinazione d'uso ed urbanistica dei beni, dando pertanto per ciascuno di essi un valore di stima.

Si procede quindi alla stesura della stima dei singoli Lotti numerandoli con i seguenti criteri:

1. il lotto ha due numeri: il primo è il numero progressivo della stima, il secondo è il numero del lotto secondo il Piano di Lottizzazione;
2. quando il Lotto è formato da più mappali si è attribuito ad un solo mappale l'edificabilità complessiva del lotto per semplicità di calcolo.

Faccio notare che **non** mi sono avvalso della A.I. secondo quanto indicato dalla [L. 132/2025](#).



LOTTO 1-2

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è formato dai seguenti mappali:

- 1 Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1456 SEMINATIVO Sup. 300 mq, Rd Euro 1,76, Ra Euro 1,01.
- 2 Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1473 - SEMIN. ARBOR. Sup. 517 mq, Rd Euro 4,09, Ra Euro 2,40;

CONFINI:

Il lotto confina a Nord con la strada comunale Foglio 19 Particella 1477 e 774; ad Est con la strada comunale Foglio 19 Particella 774; a Sud con il mappale Foglio 19 Particella 1653 (Lotto 1) altra proprietà; ad Ovest con il mappale Foglio 19 Particella 1653 (altra proprietà).

2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO

Il lotto non è divisibile per quanto espresso al punto 4.1 della Parte Generale.

3. CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliare sono conformi alla realtà dei luoghi.

4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

4.1 Individuazione urbanistica del Lotto

Come già enunciato il **Lotto 1-2** fa parte del PdL di iniziativa privata denominato "OTTOBONI" di cui si riportano i principali dati metrici.

Progetto norma 22

Percentuale superficie coperta	30%
Distanza minima dai confini	5,00 ml
Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml
Distanza minima dalle strade > 7,00 ml	7,50 ml
Altezza massima degli edifici	9,50 ml



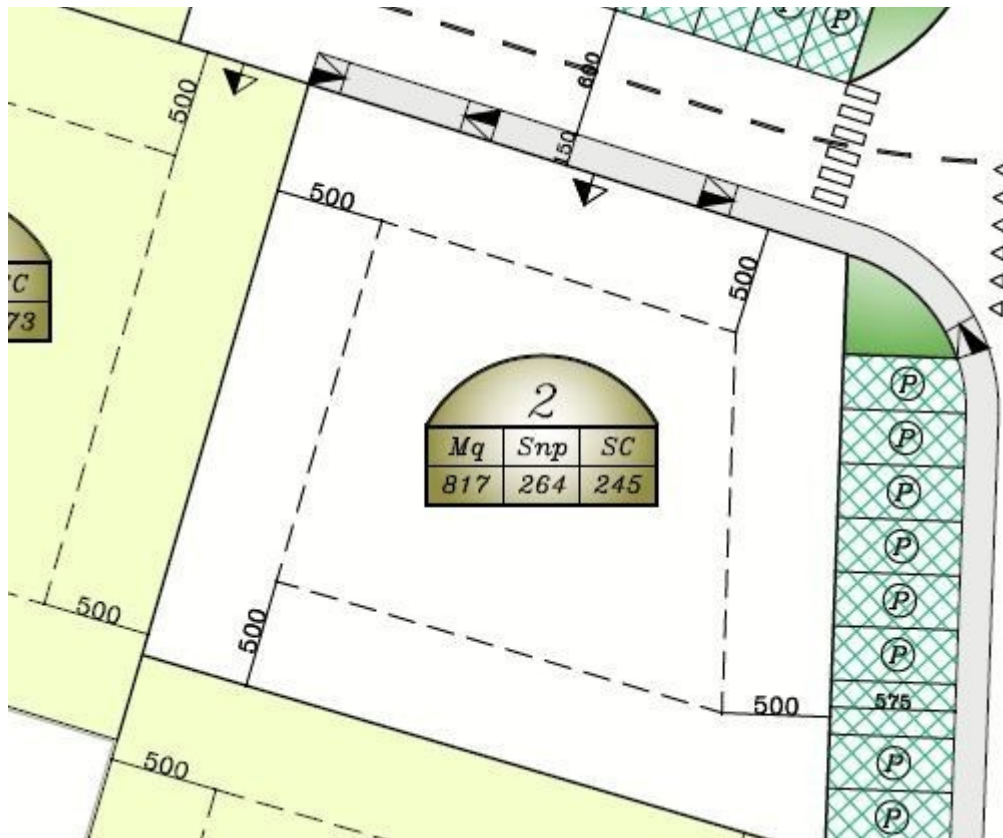


Fig. 1 Estratto del PdL "Ottoboni"

In data 23/12/2025 è pervenuto al sottoscritto Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che si allega sub 2.

4.2 Titoli autorizzativi

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

- Permesso di Costruire n. 292 del 1/10/2007 per le opere di urbanizzazione del PdL.

Per quanto riguarda la conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti non si rileva alcuna difformità.

5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile non risulta attualmente occupato, in quanto area ineditata.

6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Verifica del titolo di provenienza (si veda il punto 4.2 della Parte Generale).

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si fa riferimento a quanto indicato al punto 5 della Parte Generale.

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale,

9. 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.

9.1 Metodo di stima utilizzato

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo: **Stima analitica in base al valore di trasformazione** (Cost Approach).

Descrizione della stima immobiliare:

Il bene oggetto di stima si viene a considerare sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione come fattore della produzione con il quale si possa avere il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente vantaggioso.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria.

La formula di riferimento sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

dove :

- 1 **VT** identifica il valore attuale dell'area
- 2 **VM** è il valore complessivo del prodotto edilizio finito ;
- 3 **K** è la sommatoria dei costi di realizzazione;
- 4 **r** è il tasso di interesse all'attualità;
- 5 **n** è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e la vendita (alienazione) del prodotto edilizio finito.

Determinazione di VM :

Si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli in progetto di realizzazione, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale. Si potranno utilizzare i parametri dell'OMI o indagini dirette.

Determinazione di K :

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come



riferimento iniziale dai costi di costruzione medi orientativi che vengono aggiornati e pubblicati dai Prezziari Regionali, dai Prezziari delle opere edili della Camera di Commercio o da indagini di mercato consultando Prezziari dei fornitori locali. A questi saranno aggiunti Oneri, Profitti e eventuali costi opzionali per la completa realizzazione dell'Opera.

Determinazione di $(1+r)^n$:

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta, ovvero definire un coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, negli anni che saranno poi esposti nella stima

Il simbolo r identifica, invece, il saggio di interventi produttivi nel settore edilizio, ovvero gli interessi sul capitale anticipato per il potenziale acquisto del terreno.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima Analitica per Trasformazione, si ha una redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

LOTTO 1-2 - Terreno sito nel comune di PONTE DI PIAVE (TV) Via Giovanna Cappellotto Callegari.

Comune:	PONTE DI PIAVE (TV), 31047
Indirizzo:	Via Giovanna Cappellotto Callegari,
Frazione:	Levada

Descrizione

Si tratta di un lotto non edificato facente parte di un Piano di lottizzazione residenziale denominato "Ottoboni", approvato con delibera di C.C.n.18 del 17/04/2007. Il lotto è composto di due mappali. Il lotto è pianeggiante e di forma regolare.

Metodo di accertamento e di stima

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo "Stima Analitica per Trasformazione"; per cui si ha una relazione di stima come per gli adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Elenco sopralluoghi effettuati:

LOTTO 1-2 - Terreno sito nel comune di PONTE DI PIAVE (TV) Via Giovanna Cappellotto Callegari; sopralluogo effettuato in data 05/08/2025}

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accesso telematico presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
ESECUTATO	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1456
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 1,76
Rendita agrario:	€ 1,01
Valore catastale:	€ 198,00
Superficie:	300,00 mq

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1473
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 4,09
Rendita agrario:	€ 2,40
Valore catastale:	€ 460,12
Superficie:	517,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il lotto è stato identificato mediante Piano di lottizzazione ed appartiene alla Zona C2 del Comune di Ponte di Piave

Stato Reale e Catastale



Libero da vincoli, catastalmente è formato da due mappali:

F. 19 mappale 1456

F. 19 mappale 1473

9.3 Calcolo delle superfici realizzabili ed identificazione catastale

TR foglio 19 mappale-1457	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Mappale 1457	1,00	16,40	16,40	268,96
Mappale 1473				0,00
TR foglio 10 mappale-1457 (100%)		Superficie lorda		318,00
TR foglio 19 mappale-1473	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie				0,00
TR foglio 19 mappale-1473 (100%)		Superficie lorda		517,00

Totale				835,00
---------------	--	--	--	---------------

9.4 Analisi di edificabilità

Il terreno edificabile ricade nelle zone del PRG riportate nella tabella seguente e sarà possibile realizzare con un altezza media virtuale di “3,00 m”:

Tot. Volume: 835,00 mc

Tot. Superficie: 269,98 mq

N°	Descrizione	Sup. Lorda	Dest. PRG	Indice di edificabilità	Volume Edificabile	Altezza
1	TR foglio 19 mappale-1457	318,00	Zona C	1,00	318,00	3,00
2	TR foglio 19 mappale-1473	517,00		1,00	517,00	3,00

Il valore dei potenziali ricavi, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore. Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale. Questi valori sono stati anche confrontati con i dati forniti dall'O.M.I. dell'agenzia del territorio.

VALORI OMI

Anno: 2025 Semestre: 1 Destinazione: Residenziale

Codice

Zona: E1 Zona: Suburbana/FRAZ. LEVADA

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	OTTIMO	1.100,00	1.300,00	Lorda
Autorimesse	NORMALE	590,00	860,00	Lorda
Ville e Villini	OTTIMO	1.100,00	1.400,00	Lorda



Calcolo delle superfici realizzabili e ricavi attesi (VM)

TR foglio 19 mappale-1457	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Tot. Superficie
Mappale 1457	1,00	16,40	16,40	268,96
Mappale 1473	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale Superficie Realizzabile				268,96

Destinazione OMI	Valore Omi €/mq	Valore Agenzia €/mq	Valore Medio €/mq	Ricavo Atteso €
Ville e Villini	1.250,00	1.750,00	1.500,00	403.440,00
Ville e Villini	1.250,00	1.750,00	1.500,00	0,00

TR foglio 19 mappale-1473	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Tot. Superficie
Nuova superficie	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale Superficie Realizzabile				0,00

Destinazione OMI	Valore Omi €/mq	Valore Agenzia €/mq	Valore Medio €/mq	Ricavo Atteso €
	0,00	0,00	0,00	0,00

Totale Ricavi Attesi: € 403.440,00

CALCOLO DEI COSTI (K)**Costi Standard**

Oneri Concessori	€ 100,00	Valore Calcolato
Costo di costruzione (€/mc)	320,00 €	259.184,00 €
Onorari professionali	8,00 %	20.734,72 €
Profitto imprenditore	10,00 %	28.001,87 €
Oneri finanziari	2,00 %	6.160,41 €
Totale Costi		€ 314.081,00

Costi Opzionali

Descrizione	Valore €
Sistemazione esterna	11.440,00
Spese generali	10.000,00
Oneri di urbanizzazione	5.815,00
Costi gestione (beni invenduti)	1.000,00
Totale Costi Opzionali	€ 28.255,00

A seguito del calcolo dei costi inerenti il processo di costruzione, relativi oneri, profitti ed eventuali costi opzionali si stima un **TOTALE dei COSTI (K)** pari a **342.336,00 €**.



Determinazione del saggio $(1+r)^n$

Una volta determinati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento $(1+r)^n$

$$(1 + 2\%)^2 = 1,04$$

9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione

Date le analisi eseguite il valore del terreno, individuato con il metodo del Valore di Trasformazione è pari a

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

$$VT = (403.440,00 - 342.336,00) / 1,04 = € 58.735,85$$

Tabella di Sintesi della Stima:

Semestre OMI:	1° Semestre 2025
Comune:	PONTE DI PIAVE (TV)
Zona OMI:	Suburbana/FRAZ. LEVADA

Valore di trasformazione dei terreni (Cost Approach)	
Volume:	809,95
Altezza media:	3,00
Superficie Totale Realizzabile:	268,96
Ricavi Attesi:	403.440,00
Costo di Costruzione (Cc): (V * costo u. mq)	259.184,00
Oneri Concessori (Oc):	100,00
Oneri Professionali (Op): (% di Cc)	20.734,72
Profissto dell'Imprenditore (P): (% di Cc + Oc + Op)	28.001,87
Oneri Finanziari (Esposizione)(OF): (% di Cc + Oc + Op + P)	6.160,41
Voci e costi opzionali:	28.255,00
$(1+r)^n$: (r = Tasso di interesse %) (n = Tempo di realizzazione in anni)	1,04
Stima Valore terreno trasformazione: $(Vt=[Vm - (Kc+Oc+Of+P+OneriOpzionali)]/[(1+r)^n])$	58.753,85

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore €
-------------	------	----------



Valore per trasformazione (CA)	= (€ 403.440,00 - € 342.336,00) / 1,04	58.753,85
--------------------------------	--	-----------

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Giuliano Bruni, con studio in TREVISO (TV), Vicolo D San Pelaio n. 6, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al numero 525, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a € **58.800,00** (diconsi euro cinquantottomilaottocento/00).

10. 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= € 49.940,00

Che si arrotonda a 50.000,00 € (euro cinquantamila/00).

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

Allegato 1 - Estratto di mappa

Allegato 2 - CDU

Allegato 3 - Documentazione fotografica

Allegato 5 - Permesso di costruire

Allegato 6 - Atto di proprietà

Allegato 7 - Ispezione ipotecaria

Allegato 8 - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita



LOTTO 2-5

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è formato dai seguenti mappali:

- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1471 SEMINATIVO Sup. 01.01 Rd Euro 0,59 Ra Euro 0,34;
- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1484 SEMIN ARBOR Superficie 01.42 Rd Euro 0,72 Ra Euro 0,40;
- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1479 PRATO 03 Sup. 05.67, Rd Euro 1,13 Ra Euro 0,73;
- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1476 SEMIN ARBOR. Sup. 04.36 Rd Euro 3,45 Ra Euro 2,03;
- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1462 SEMINATIVO Sup 00 72 Rd Euro 0,42 Ra Euro 0,24;
- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1457 SEMINATIVO Sup 0218 Rd Euro 1,28 Ra Euro 0,73.

CONFINI:

Il lotto confina a Nord con la strada comunale Foglio 19 Particella 1706; ad Est con la strada comunale Foglio 19 Particella 1460 e 1462; a Sud con il mappale Foglio 19 Particella 1467 (strada comunale); ad Ovest con il Mappale Foglio 19 particella 1673 e 1474 (altra proprietà).

2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO

Il lotto non è divisibile per quanto espresso al punto 4.1 della Parte Generale.

3. CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliare sono conformi alla realtà dei luoghi.

4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

4.1 Individuazione urbanistica del Lotto

Come già enunciato il Lotto 2-5 fa parte del PdL di iniziativa privata denominato "OTTOBONI" di cui si riportano i principali dati metrici.

Progetto norma 22

Percentuale superficie coperta	30%
Distanza minima dai confini	5,00 ml
Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml
Distanza minima dalle strade > 7,00 ml	7,50 ml
Altezza massima degli edifici	9,50 ml



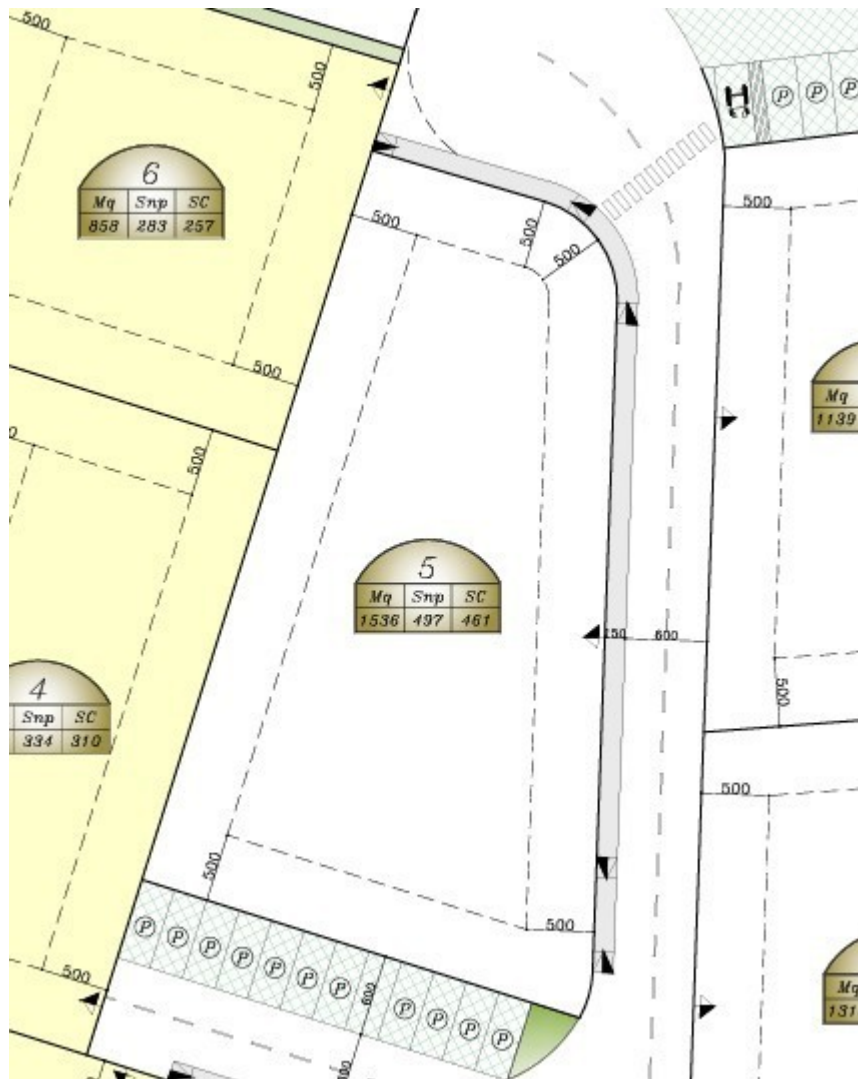


Fig. 1 Estratto del Piano di Pdl "Ottoboni"

In data 23/12/2025 è pervenuto al sottoscritto Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che si allega sub 2.

4.2 Titoli autorizzativi

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

- Permesso di Costruire n. 292 del 1/10/2007 per le opere di urbanizzazione del PdL.

Per quanto riguarda la conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti non si rileva alcuna difformità.

5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile non risulta attualmente occupato, in quanto area inedificata.



6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Verifica del titolo di provenienza

Si veda il punto 4.2 della Parte Generale.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si fa riferimento a quanto indicato al punto 5 della Parte Generale.

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

9. 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.

9.1 Metodo di stima utilizzato

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo: **Stima analitica in base al valore di trasformazione** (Cost Approach).

Descrizione della stima immobiliare:

Il bene oggetto di stima si viene a considerare sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione come fattore della produzione con il quale si possa avere il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente vantaggioso.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria.

La formula di riferimento sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

dove :

- ⁶ **VT** identifica il valore attuale dell'area
- ⁷ **VM** è il valore complessivo del prodotto edilizio finito ;
- ⁸ **K** è la sommatoria dei costi di realizzazione;
- ⁹ **r** è il tasso di interesse all'attualità;
- ¹⁰ **n** è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e la vendita (alienazione) del prodotto edilizio finito.

Determinazione di VM :



Si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli in progetto di realizzazione, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale. Si potranno utilizzare i parametri dell'OMI o indagini dirette.

Determinazione di K :

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi di costruzione medi orientativi che vengono aggiornati e pubblicati dai Prezziari Regionali, dai Prezziari delle opere edili della Camera di Commercio o da indagini di mercato consultando Prezziari dei fornitori locali. A questi saranno aggiunti Oneri, Profitti e eventuali costi opzionali per la completa realizzazione dell'Opera.

Determinazione di $(1+r)^n$:

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta, ovvero definire un coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, negli anni che saranno poi esposti nella stima

Il simbolo r identifica, invece, il saggio di interventi produttivi nel settore edilizio, ovvero gli interessi sul capitale anticipato per il potenziale acquisto del terreno.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima Analitica per Trasformazione, si ha una redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Descrizione

Si tratta di un lotto ineditato facente parte di un Piano di lottizzazione residenziale denominato " Ottoboni" approvata con delibera di C.C.n. 18 del 17/04/2007.

Il lotto è composto di 6 mappali. Il lotto è pianeggiante e di forma regolare.



Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
ESECUTATO	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1457
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 1,28
Rendita agrario:	€ 0,73
Valore catastale:	€ 144,00
Superficie:	218,00 mq

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1462
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 0,42
Rendita agrario:	€ 0,24
Valore catastale:	€ 460,12
Superficie:	72,00 mq

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1471
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 0,59
Rendita agrario:	€ 0,34
Valore catastale:	€ 66,38
Superficie:	101,00 mq

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1476
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 3,45
Rendita agraria:	€ 2,03
Valore catastale:	€ 388,13
Superficie:	436,00 mq

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1479
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 1,13



Rendita agrario:	€ 0,73
Valore catastale:	€ 127,12
Superficie:	567,00 mq

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1484
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 0,72
Rendita agrario:	€ 0,40
Valore catastale:	€ 81,00
Superficie:	148,00 mq

9.3 Calcolo delle superfici realizzabili

LOTTO 2-5	N° parti	Lungh.	Largh.	Totale Superficie edificabile
	1,00	22,00	22,50	495,00
LOTTO 2-5 (100%) Superficie lotto		1.536,00		

Totale	1.536,00
---------------	-----------------

9.4 Analisi di edificabilità

Il terreno edificabile ricade nelle zone del PRG riportate nella tabella seguente e sarà possibile realizzare con un altezza media di “3,00 m”:

Tot. Volume: 1.536,00 mc

Superficie: 495,00 mq

N°	Descrizione	Sup. Lorda	Dest. PRG/PUC	Indice di edificabilità	Volume Edificabile	Altezza
1	LOTTO 5	1.536,00	Zona C	1,00	1.536,00	3,00

Il valore dei potenziali ricavi, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore. Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale. Questi valori sono stati anche confrontati con i dati forniti dall'O.M.I. dell'agenzia del territorio.

VALORI OMI

Anno:	2025	Semestre	1	Destinazione	Residenziale
Codice	E1	Zona:	Suburbana/FRAZ.		
Zona:			LEVADA		

Tipologia Zona OMI		Valore mercato €/mq
--------------------	--	---------------------



	Stato conservativo	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	OTTIMO	1.100,00	1.300,00	Lorda
Autorimesse	NORMALE	580,00	850,00	Lorda
Ville e Villini	OTTIMO	1.100,00	1.400,00	Lorda

Calcolo delle superfici

LOTTO 2-5	Lunghezza	Larghezza	Tot. Superficie
	22,00	22,50	495,00
Totale Superficie Realizzab	ile		495,00

Destinazione OMI	Valore Omi €/mq	Valore Agenzia €/mq	Valore Medio €/mq	Ricavo Atteso €
Ville e Villini	1.250,00	1.750,00	1.500,00	742.500,00

Totale Ricavi Attesi: € 742.500,00

CALCOLO DEI COSTI (K)

Costi Standard

Oneri Concessori	€ 200,00	Valore Calcolato
Costo di costruzione (€/mc)	€/mc320,00	€ 476.774,40
Onorari professionali	8,00 %	€ 38.141,95
Profitto imprenditore	10,00 %	€ 51.511,64
Oneri finanziari	2,00 %	€11.332,56
Totale Costi		€ 577.760,55

Costi Opzionali

Descrizione	Valore €
Sistemazione esterna	20.000,00
Spese generali	10.000,00
Oneri di urbanizzazione	10.698,00
Costi gestione (beni invenduti)	2.000,00

Totale Costi Opzionali € 42.698,00

A seguito del calcolo dei costi inerenti il processo di costruzione, relativi oneri, profitti ed eventuali costi opzionali si stima un **TOTALE dei COSTI (K) pari a 620.458,55 €**

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO $(1+r)^n$

Una volta determinati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento $(1+r)^n$

$$(1 + 2\%)^2 = 1,04$$



9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione

Date le analisi eseguite Il valore del terreno, individuato con il metodo del Valore di Trasformazione è pari a

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

$$VT = (742.500,00 - 620.658,55) / 1,04 = € 117.155,24$$

Che arrotondato ai 100 euro è € 117.200,00

Tabella di Sintesi della Stima:

Semestre OMI:	1° Semestre 2025
Comune:	PONTE DI PIAVE (TV)
Zona OMI:	Suburbana/FRAZ. LEVADA

Valore di trasformazione dei terreni (Cost Approach)	
Volume:	1.536,00
Altezza media:	3,00
Superficie Totale Realizzabile:	495,00
Ricavi Attesi:	742.500,00
Costo di Costruzione (Cc): (V * costo u. mq)	476.774,40
Oneri Concessori (Oc):	200,00
Oneri Professionali (Op): (% di Cc)	38.141,95
Profissto dell'Imprenditore (P): (% di Cc + Oc + Op)	51.511,64
Oneri Finanziari (Esposizione)(OF): (% di Cc + Oc + Op + P)	11.332,56
Voci e costi opzionali:	42.698,00
(1+r)^n: (r=Tasso di interesse%) (n=Tempo di realizzazione in anni)	1,04
Stima Valore terreno trasformazione: (Vt=[Vm -(Kc+Oc+Of+P+OneriOpzionali)]/[(1+r)^n])	117.110,20
Valore Stimato:	117.155,24

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore €
Valore per trasformazione (CA)	= (€ 742.500,00 - € 620.658,55) / 1,04	117.155,24



Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Giuliano Bruni, con studio in TREVISO (TV), Vicolo D San Pelaio n. 6, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al numero 525, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a € 117.200,00
(diconsi euro centodiciassettemiladuecento/00).

10. 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= € 99.565,00

Che si arrotonda a 100.000,00 € (euro centomila//00).

ALLEGATI

Allegato 1 - Estratto di mappa

Allegato 2 - CDU

Allegato 3 - Documentazione fotografica

Allegato 5 - Permesso di costruire

Allegato 6 - Atto di proprietà

Allegato 7 - Ispezione ipotecaria

Allegato 8 - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita



LOTTO 3-7

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è formato dal seguente mappale:

Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1467
SEMINATIVO Sup. 1.022 mq Rd Euro 5,98 Ra Euro 3,43

CONFINI:

Il lotto confina a Nord con il verde pubblico e percorso pedonale Foglio 19 Particella 1706; ad Est con il lotto 4 Foglio 19 Particella 1468; a Sud con l mappale percorso pedonale Foglio 19 Particella 1706 (viabilità pubblica); ad Ovest con il Mappale Foglio 19 Particella 1706 (viabilità pubblica).

2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO

Il lotto non è divisibile per quanto espresso al punto 4.1 della Parte Generale.

3. CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliare sono conformi alla realtà dei luoghi.

4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

4.1 Individuazione urbanistica del Lotto

Come già enunciato il Lotto 3 -7 fa parte del PdL di iniziativa privata denominato "OTTOBONI" di cui si riportano i principali dati metrici.

Progetto norma 22

Percentuale superficie coperta	30%
Distanza minima dai confini	5,00 ml
Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml
Distanza minima dalle strade > 7,00 ml	7,50 ml
Altezza massima degli edifici	9,50 ml



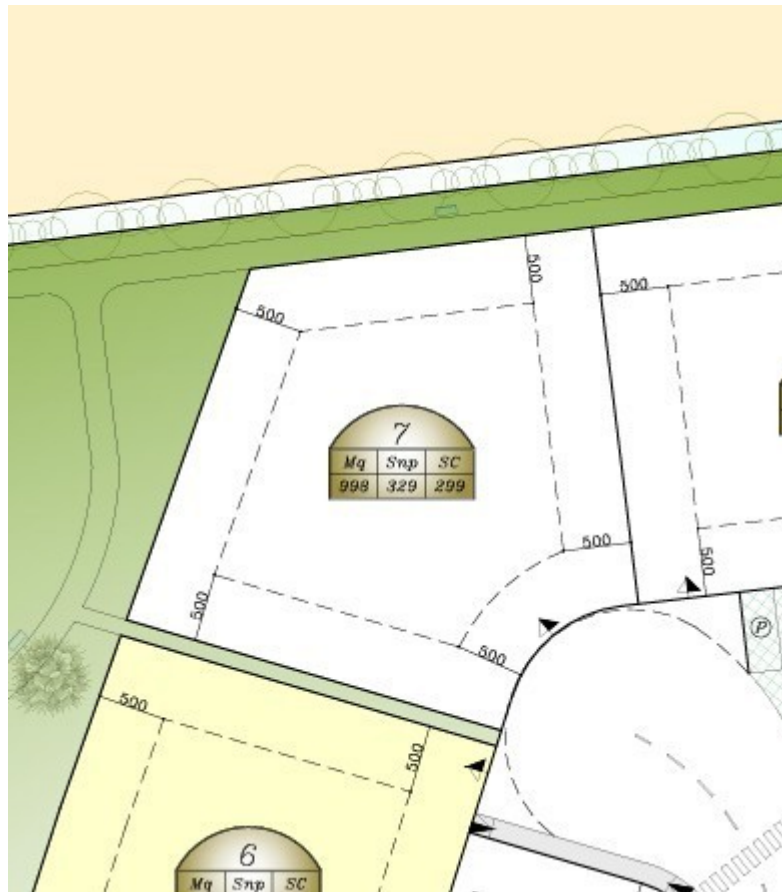


Fig. 4 Estratto del Piano di Pdl "Ottoboni"

In data 23/12/2025 è pervenuto al sottoscritto Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che si allega sub 2.

4.2 Titoli autorizzativi

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

- Permesso di Costruire n. 292 del 1/10/2007 per le opere di urbanizzazione del PdL.

Per quanto riguarda la conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti non si rileva alcuna difformità.

5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile non risulta attualmente occupato, in quanto area inedificata.

6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

6.1 Verifica del titolo di provenienza

Si veda il punto 4.2 della Parte Generale.



7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si fa riferimento a quanto indicato al punto 5 della Parte Generale.

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale,

9. 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.

9.1 Metodo di stima utilizzato

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo: **Stima analitica in base al valore di trasformazione** (Cost Approach).

Descrizione della stima immobiliare:

Il bene oggetto di stima si viene a considerare sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione come fattore della produzione con il quale si possa avere il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente vantaggioso.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria.

La formula di riferimento sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

dove :

- ¹¹ **VT** identifica il valore attuale dell'area
- ¹² **VM** è il valore complessivo del prodotto edilizio finito ;
- ¹³ **K** è la sommatoria dei costi di realizzazione;
- ¹⁴ **r** è il tasso di interesse all'attualità;
- ¹⁵ **n** è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e la vendita
(alienazione) del prodotto edilizio finito.

Determinazione di VM :

Si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli in progetto di realizzazione, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale. Si potranno utilizzare i parametri



dell'OMI o indagini dirette.

Determinazione di K :

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi di costruzione medi orientativi che vengono aggiornati e pubblicati dai Prezziari Regionali, dai Prezziari delle opere edili della Camera di Commercio o da indagini di mercato consultando Prezziari dei fornitori locali. A questi saranno aggiunti Oneri, Profitti e eventuali costi opzionali per la completa realizzazione dell'Opera.

Determinazione di $(1+r)^n$:

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta, ovvero definire un coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, negli anni che saranno poi esposti nella stima

Il simbolo r identifica, invece, il saggio di interventi produttivi nel settore edilizio, ovvero gli interessi sul capitale anticipato per il potenziale acquisto del terreno.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima Analitica per Trasformazione, si ha una redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Terreno - Terreno sito nel comune di PONTE DI PIAVE (TV) Via Giovanna Cappellotto Callegari.

Ubicazione

Comune:	PONTE DI PIAVE (TV), 31047
Indirizzo:	Via Giovanna Cappellotto Callegari,
Frazione:	Levada

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
ESECUTATO	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19



Mappale:	1467
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 5,98
Rendita agrario:	€ 3,43
Valore catastale:	€ 672,75
Superficie:	1.022,00 mq

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso. Il sopralluogo è avvenuto in data 22/01/2026.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

9.3 Calcolo delle superfici realizzabili e ricavi attesi

TR foglio 19 mappale 1467	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
	1,00	18,45	18,45	340,40
TR foglio 19 mappale 1467 (100%)		Superficie lorda		1.022,00

Totale			1.022,00
---------------	--	--	-----------------

9.4 Analisi di edificabilità

Secondo il progetto Il terreno edificabile ricade nelle zone del PUC/PRG riportate nella tabella seguente e sarà possibile realizzare con un altezza virtuale media di "3,00 m":

Tot. Volume: 1.022 mc Tot.

Superficie: 340 mq

N°	Descrizione	Sup. Lorda	Dest. PRG/PUC	Indice di edificabilità	Volume Edificabile	Altezza
1	TR foglio 19 mappale 1467	1.022,00	Zona C	1,00	1.022,00	3,00



Il valore dei potenziali ricavi, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore. Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale. Questi valori sono stati anche confrontati con i dati forniti dall'O.M.I. dell'agenzia del territorio.

VALORI OMI

Anno: 2025 Semestre: 1 Destinazione:
Codice Zona: E1 Zona: Suburbana/FRAZ. Residenziale
LEVADA

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie
		Minimo	Massimo	
Abitazioni civili	OTTIMO	1.100,00	1.300,00	Lorda
Autorimesse	NORMALE	580,00	850,00	Lorda
Ville e Villini	OTTIMO	1.100,00	1.400,00	Lorda

Calcolo delle superfici realizzabili e ricavi attesi (vm)

TR foglio 19 mappale 1467	Lunghezza	Larghezza	Tot. Superficie
	18,44	18,43	340,00
Totale Superficie Realizzabile			340,00

Destinazione OMI	Valore Omi €/mq	Valore Agenzia €/mq	Valore Medio €/mq	Ricavo Atteso €
Ville e Villini	1.250,00	1.750,00	1.500,00	510.600,00

Totale Ricavi Attesi: € 510.600,00

calcolo dei costi (k)

Costi Standard

Oneri Concessori	€ 200,00	Valore Calcolato
Costo di costruzione (€/mc)	320,00 €	327.040,00 €
Onorari professionali	8,00 %	26.163,20 €
Profitto imprenditore	10,00 %	35.340,32 €



Oneri finanziari	2,00 %	7.774,87 €
Totale Costi		€ 396.518,39

Costi Opzionali

Descrizione	Valore €
Sistemazione esterna	15.000,00
Spese generali	10.000,00
Oneri di urbanizzazione	1.392,00
Costi gestione (beni invenduti)	1.000,00

Totale Costi Opzionali € 27.392,00

A seguito del calcolo dei costi inerenti il processo di costruzione, relativi oneri, profitti ed eventuali costi opzionali si stima un **TOTALE dei COSTI (K) pari a 369.126,39 €**

Determinazione del saggio $(1+r)_n$

Una volta determinati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento $(1+r)_n$

$$(1 + 2\%)^2 = 1,04$$

9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione

Date le analisi eseguite il valore del terreno, individuato con il metodo del Valore di Trasformazione è pari a

$$VT = (VM - K) / (1+r)_n$$

$$VT = (510.600,0 - 423.910,39) / 1,04 = \text{€ } 83.355,39$$

Che arrotondato ai 100 euro è **€ 83.400,00**

Tabella di Sintesi della Stima:

Semestre OMI:	1° Semestre 2025
Comune:	PONTE DI PIAVE (TV)
Zona OMI:	Suburbana/FRAZ. LEVADA

Valore di trasformazione dei terreni (Cost Approach)	
Volume:	1.022,00
Altezza media:	3,00
Superficie Totale Realizzabile:	340,40
Ricavi Attesi:	510.600,00
Costo di Costruzione (Cc): (V * costo u. mq)	396.518,39
Oneri Concessori (Oc):	200,00
Oneri Professionali (Op): (% di Cc)	26.163,20
Profissto dell'Imprenditore (P): (% di Cc + Oc + Op)	35.340,32



Oneri Finanziari (Esposizione)(OF): (% di Cc + Oc + Op + P)	7.774,87
Voci e costi opzionali:	27.392,00
$(1+r)^n$: (r = Tasso di interesse %) (n = Tempo di realizzazione in anni)	1,04
Stima Valore terreno trasformazione: $(Vt=[Vm - (Kc+Oc+Of+P+OneriOpzionali)] / [(1+r)^n])$	83.355,39
Valore Stimato:	83.355,39

Tabella riepilogativa

Descrizione	Note	Valore €
Valore per trasformazione (CA)	$= (510.600,0 - 423.910,39) / 1,04 = €$	83.355,39

Valore medio stimato:	€ 83.355,39
Valore medio stimato (Arrotondato Ai 100 Euro):	€ 83.400,00

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Giuliano Bruni, con studio in TREVISO (TV), Vicolo D San Pelaio n. 6, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al numero 525, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a € 83.400,00.
(diconsi euro ottantatremilaquattrocento/00).

10. 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= 70.890,00

Che si arrotonda a 71.000,00 € (euro settantunmila//00).



ALLEGATI

Allegato 1 - Estratto di mappa

Allegato 2 - CDU

Allegato 3 - Documentazione fotografica

Allegato 5 - Permesso di costruire

Allegato 6 - Atto di proprietà

Allegato 7 - Ispezione ipotecaria

Allegato 8 - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita



LOTTO 4-8**1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

Il lotto è formato dai seguenti mappali:

- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1468
SEMINATIVO 03 Sup. 09 35 Rd Euro 5,47 Ra Euro 3,14
- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1464
-SEMINATIVO Sup.00 72 Rd Euro 0,42 Ra Euro 0,24

CONFINI:

Il lotto confina a Nord con viabilità pedonale comunale Foglio 19 Particella 1706 e 1463; ad Est con la viabilità pedonale comunale Foglio 19 Particella 1463; a Sud con il mappale Foglio 19 Particella 1706 (viabilità comunale) con la viabilità pedonale comunale Foglio 19 Particella 1463; ad Ovest con il Mappale Foglio 19 particella 1467 (Lotto 3-7).

2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO

Il lotto non è divisibile per quanto espresso al punto 4.1 della Parte Generale.

3. CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliare sono conformi alla realtà dei luoghi.

4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**4.1 Individuazione urbanistica del Lotto**

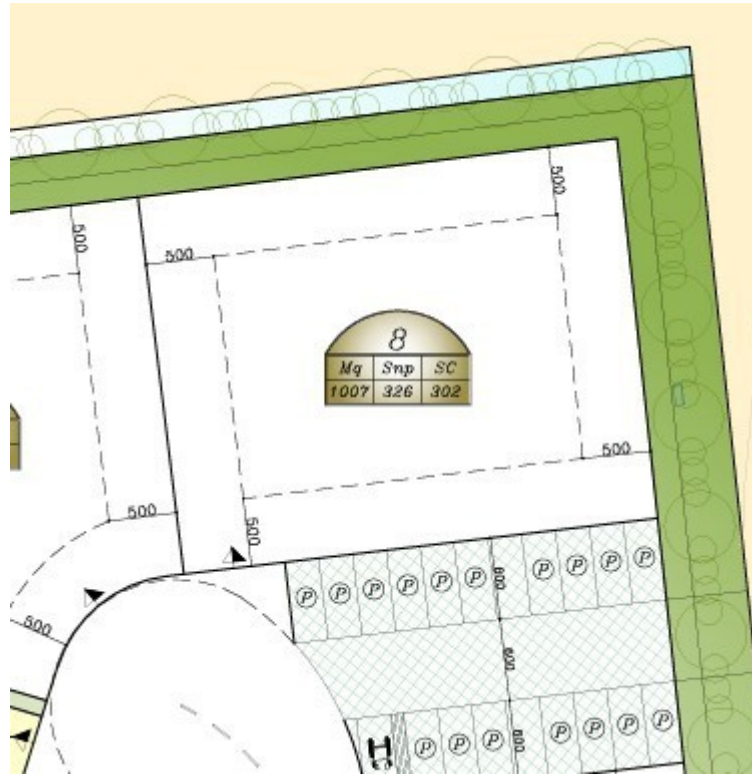
Come già enunciato il Lotto 4-8 fa parte del PdL di iniziativa privata denominato "OTTOBONI" di cui si riportano i principali dati metrici.

Progetto norma 22

Percentuale superficie coperta	30%
Distanza minima dai confini	5,00 ml
Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml
Distanza minima dalle strade > 7,00 ml	7,50 ml
Altezza massima degli edifici	9,50 ml

In data 23/12/2025 è pervenuto al sottoscritto Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che si allega sub 2.





4.2 Titoli autorizzativi

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

- Permesso di Costruire n. 292 del 1/10/2007 per le opere di urbanizzazione del PdL.

Per quanto riguarda la conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti non si rileva alcuna difformità.

5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile non risulta attualmente occupato, in quanto area ineditata.

6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

6.1 Verifica del titolo di provenienza

Risultano di proprietà di DEBITORE, per l'intero, in forza dell'atto di compravendita del 25/10/2006 Numero di repertorio 1803/928 Notaio MANZAN STEFANO Sede CRESANO DEL GRAPPA (TV) trascritto il 15/11/2006 nn. 56383/32329.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si fa riferimento a quanto indicato al punto 5 della Parte Generale.

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

9. 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.

9.1 Metodo di stima utilizzato

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo: **Stima analitica in base al valore di trasformazione** (Cost Approach).

Descrizione della stima immobiliare:

Il bene oggetto di stima si viene a considerare sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione come fattore della produzione con il quale si possa avere il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente vantaggioso.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria.

La formula di riferimento sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

dove :

- ¹⁶ **VT** identifica il valore attuale dell'area
- ¹⁷ **VM** è il valore complessivo del prodotto edilizio finito ;
- ¹⁸ **K** è la sommatoria dei costi di realizzazione;
- ¹⁹ **r** è il tasso di interesse all'attualità;
- ²⁰ **n** è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e la vendita (alienazione) del prodotto edilizio finito.

Determinazione di VM :

Si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli in progetto di realizzazione, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale. Si potranno utilizzare i parametri



dell'OMI o indagini dirette.

Determinazione di K :

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi di costruzione medi orientativi che vengono aggiornati e pubblicati dai Prezziari Regionali, dai Prezziari delle opere edili della Camera di Commercio o da indagini di mercato consultando Prezziari dei fornitori locali. A questi saranno aggiunti Oneri, Profitti e eventuali costi opzionali per la completa realizzazione dell'Opera.

Determinazione di $(1+r)^n$:

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta, ovvero definire un coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, negli anni che saranno poi esposti nella stima

Il simbolo r identifica, invece, il saggio di interventi produttivi nel settore edilizio, ovvero gli interessi sul capitale anticipato per il potenziale acquisto del terreno.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima Analitica per Trasformazione, si ha una redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare:

- Stima Terreno - Terreno sito nel comune di PONTE DI PIAVE (TV)

Via Giovanna Cappellotto Callegari

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo **Stima analitica in base al valore di trasformazione**

Il bene oggetto di stima si viene a considerare sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione come fattore della produzione con il quale si possa avere il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente vantaggioso.



Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria.

La formula di riferimento sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

dove :

- VT identifica il valore attuale dell'area
- VM è il valore complessivo del prodotto edilizio finito ;
- K è la sommatoria dei costi di realizzazione;
- r è il tasso di interesse all'attualità;
- n è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e la vendita (alienazione) del prodotto edilizio finito.

Determinazione di VM :

Si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli in progetto di realizzazione, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale. Si potranno utilizzare i parametri dell'OMI o indagini dirette

Determinazione di K :

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi di costruzione medi orientativi che vengono aggiornati e pubblicati dai Prezziari Regionali, dai Prezziari delle opere edili della Camera di Commercio o da indagini di mercato consultando Prezziari dei fornitori locali. A questi saranno aggiunti Oneri, Profitti e eventuali costi Opzionali per la completa realizzazione dell'Opera.

Determinazione di $(1+r)^n$:

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta, ovvero definire un coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, negli anni che saranno poi esposti nella stima

Il simbolo r identifica, invece, il saggio di interventi produttivi nel settore edilizio, ovvero gli interessi sul capitale anticipato per il potenziale acquisto del terreno.



Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima Analitica per Trasformazione-, si ha:

Redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra valore di trasformazione (Cost Approach) e confronto diretto con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Terreno

Comune:	PONTE DI PIAVE (TV), 31047
Indirizzo:	Via Giovanna Cappellotto Callegari,

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

scheda descrittiva immobile:

Stima Terreno - Terreno sito nel comune di PONTE DI PIAVE (TV) Via Giovanna Cappellotto Callegari.

Ubicazione

Comune:	PONTE DI PIAVE (TV), 31047
Indirizzo:	Via Giovanna Cappellotto Callegari,
Frazione:	Levada



Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Esecutato	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1468
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 5,47
Rendita agrario:	€ 3,14
Valore catastale:	€ 615,38
Superficie:	935,00 mq

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1464
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 0,42
Rendita agrario:	€ 0,24
Valore catastale:	€ 47,25
Superficie:	72,00 mq

Stima Terreno - Terreno sito nel comune di PONTE DI PIAVE (TV) Via Giovanna Cappellotto Callegari.

Ubicazione

Comune:	PONTE DI PIAVE (TV), 31047
Indirizzo:	Via Giovanna Cappellotto Callegari,
Frazione:	Levada

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Esecutato	Piena proprietà	1/1



9.3 Calcolo delle superfici

TR foglio 19 mappale 1468-1464	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
	1,00	18,32	18,32	335,67
TR foglio 19 mappale 1468-1464 (100%)		Superficie lorda		1007,00

Totale	1.007,00
---------------	-----------------

9.4 Analisi di edificabilità

Il terreno edificabile ricade nelle zone del PUC/PRG riportate nella tabella seguente e sarà possibile realizzare con un'altezza media virtuale di "3,00 m":

Tot. Volume: 1007,00 mc

Tot. Superficie: 335,67 mq

N°	Descrizione	Sup. Lorda	Dest. PRG/PUC	Indice di edificabilità	Volume Edificabile	Altezza
1	TR foglio 19 mappale 1468-1464	1007,00	Zona C	1,00	1007,00	3,00

Il valore dei potenziali ricavi, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore. Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale. Questi valori sono stati anche confrontati con i dati forniti dall'O.M.I. dell'agenzia del territorio.

VALORI OMI

Anno 2025 Semestre 1 Destinazione Residenziale
Codice Zona E1 Zona: Suburbana/FRAZ. LEVADA

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie
		Minimo	Massimo	
Abitazioni civili	OTTIMO	1.100,00	1.300,00	Lorda
Autorimesse	NORMALE	580,00	850,00	Lorda
Ville e Villini	OTTIMO	1.100,00	1.400,00	Lorda

Calcolo delle superfici realizzabili

TR foglio 19 mappale 1468-1464	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Tot. Superficie
	1,00	18,32	18,32	335,67

Destinazione OMI	Valore Omi €/mq	Valore Agenzia €/mq	Valore Medio €/mq	Ricavo Atteso €
Ville e Villini	1.250,00	1.750,00	1.500,00	503.505,00

Totale Ricavi Attesi: € 503.505,00



Calcolo dei costi (K)**Costi Standard**

Oneri Concessori	€ 100,00	Valore Calcolato
Costo di costruzione (€/mc)	320,00 €	322.240,00 €
Onerari professionali	8,00 %	25.779,20 €
Profitto imprenditore	15,00 %	48.336,00 €
Oneri finanziari	2,00 %	6.444,80 €
Totale Costi		402.280,00 €

Costi Opzionali

Descrizione	Valore €
Sistemazione esterna	15.000,00
Spese generali	7.670,00
Oneri di urbanizzazione	7.750,00
Costi gestione (beni invenduti)	2.000,00
Totale Costi Opzionali	€ 32.420,00

A seguito del calcolo dei costi inerenti il processo di costruzione, relativi oneri, profitti ed eventuali costi opzionali si stima un **TOTALE dei COSTI (K) pari a 340.564,73 €**

Determinazione del saggio $(1+r)^n$

Una volta determinati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento $(1+r)^n$

$$(1 + 2\%)^2 = 1,04$$

9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione

Date le analisi eseguite il valore del terreno, individuato con il metodo del Valore di Trasformazione è pari a

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

$$VT = (502.505,00 - 434.700,00) / 1,04 = € 65.197,12$$

Che arrotondato ai 100 euro è **€ 65.200,00**

Il sottoscritto Ingegnere Giuliano Bruni, con studio in TREVISO (TV), Vicolo D San Pelaio n. 6, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al numero 525, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a **€ 65.200,00 (diconsi euro sessantacinquemiladuecento/00).**

10. 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= € 55.420,00

Che si arrotonda a 55.000,00 € (euro cinquantacinquemila//00).

ALLEGATI

Allegato 1 - Estratto di mappa

Allegato 2 - CDU

Allegato 3 - Documentazione fotografica

Allegato 5 - Permesso di costruire

Allegato 6 - Atto di proprietà

Allegato 7 - Ispezione ipotecaria

Allegato 8 - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita



LOTTO 5-9

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto fa parte del Piano di Lottizzazione come individuato dalla figura sottostante:

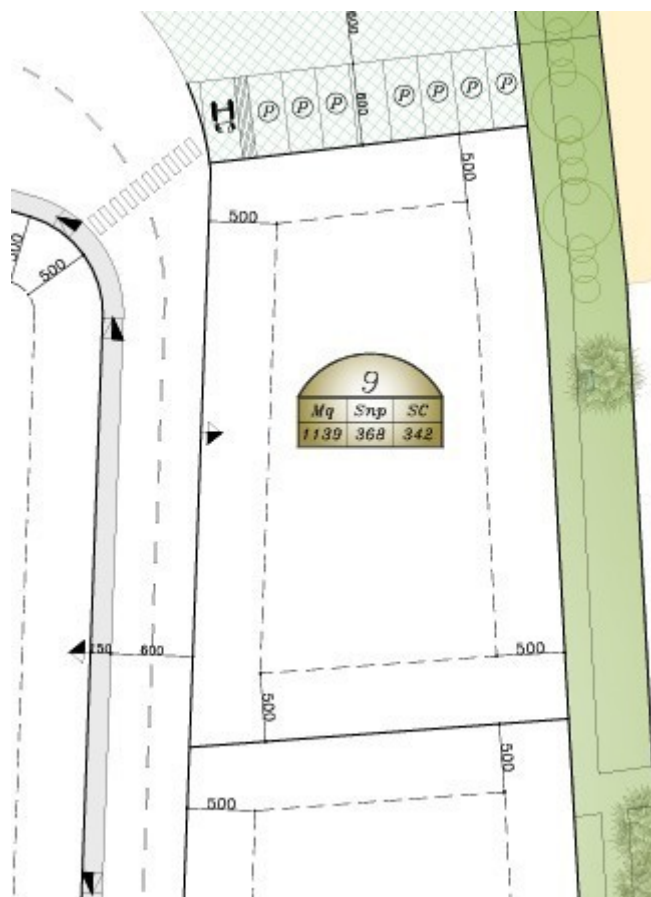


Fig. 1 Estratto del Piano di Pdl "Ottoboni"

Dal sopralluogo eseguito in data 22 gennaio 2025 il lotto risulta edificato al grezzo. Sul lotto emergono 4 unità a schiera disallineate, ciascuna su due piani (piano terra e primo piano) formate dai seguenti vani:

PIANO TERRA	VANO	Sup. netta (mq)	4	Prodotto	5	Sup. Utile
	Portico	10,62		1		10,62
	Soggiorno	23,80		1		23,80
	Cucina	16,00		1		6,00
	Pompeiana	18,37		0,4		7,35
	Lavanderia	6,44		1		6,44
	Garage	18,00		0,6		10,80
Totale		93,23				75,01
PIANO PRIMO						
	Camera	18,08		1		18,08
	Camera	14,32		1		14,32

Camera	10,21	1	10,21
Bagno	5,92	1	5,92
Bagno	4,00	1	4,00
Disimpegno	2,08	1	2,08
Terrazza	5,30	0,4	2,12
Solarium	17,32	0,4	6,93
Totale	77,23		63,66

Totale generale 170,46 138,67

Il piano terra è formato da un ingresso con portico, soggiorno e cucina, separati dal vano scala di accesso al piano primo. Adiacente al portico è edificato il garage con accesso dal soggiorno e con accesso a sua volta alla lavanderia. E' prevista inoltre una pompeiana sulla parte posteriore di ogni unità.

Il piano primo è costituito da due ampie camere a due letti, da una camera singola e da due bagni, separati da un corridoio. Inoltre da una camera doppia si può accedere ad un ampio solarium.

La loro distribuzione interna viene evidenziata dalle seguenti figure:

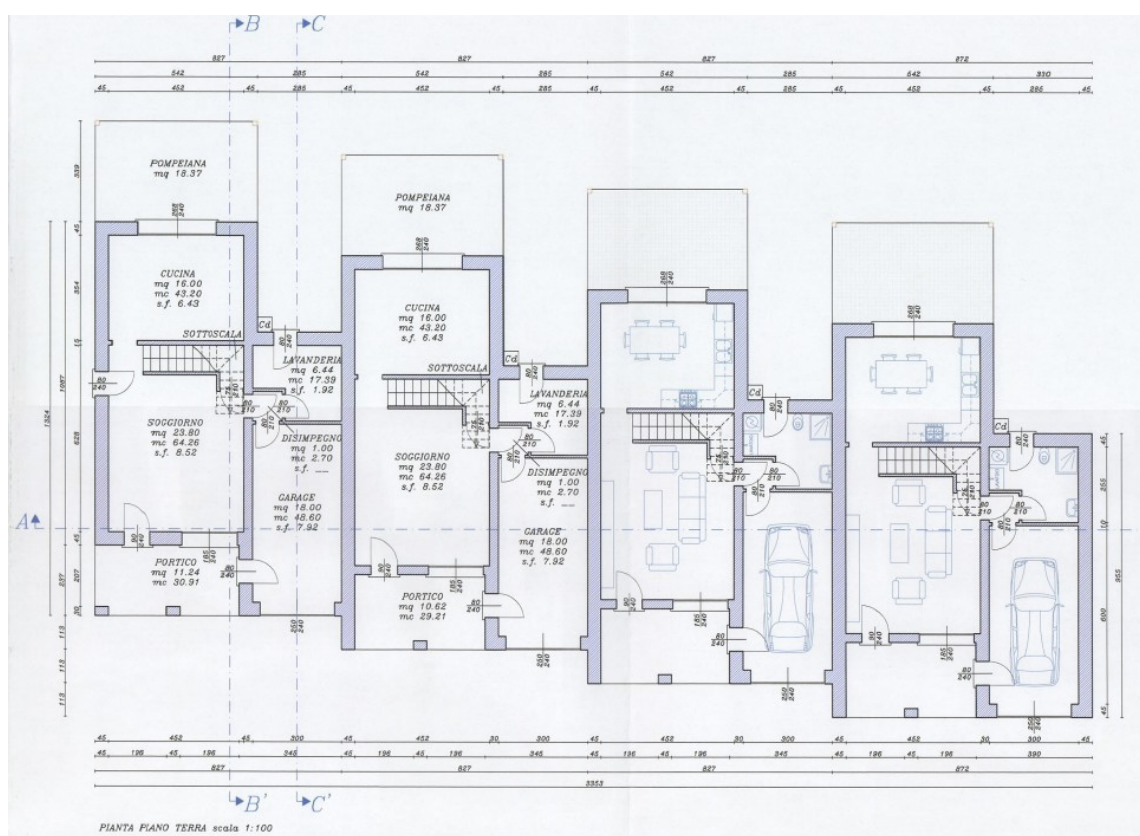


Fig.2 - Planimetria Piano terra

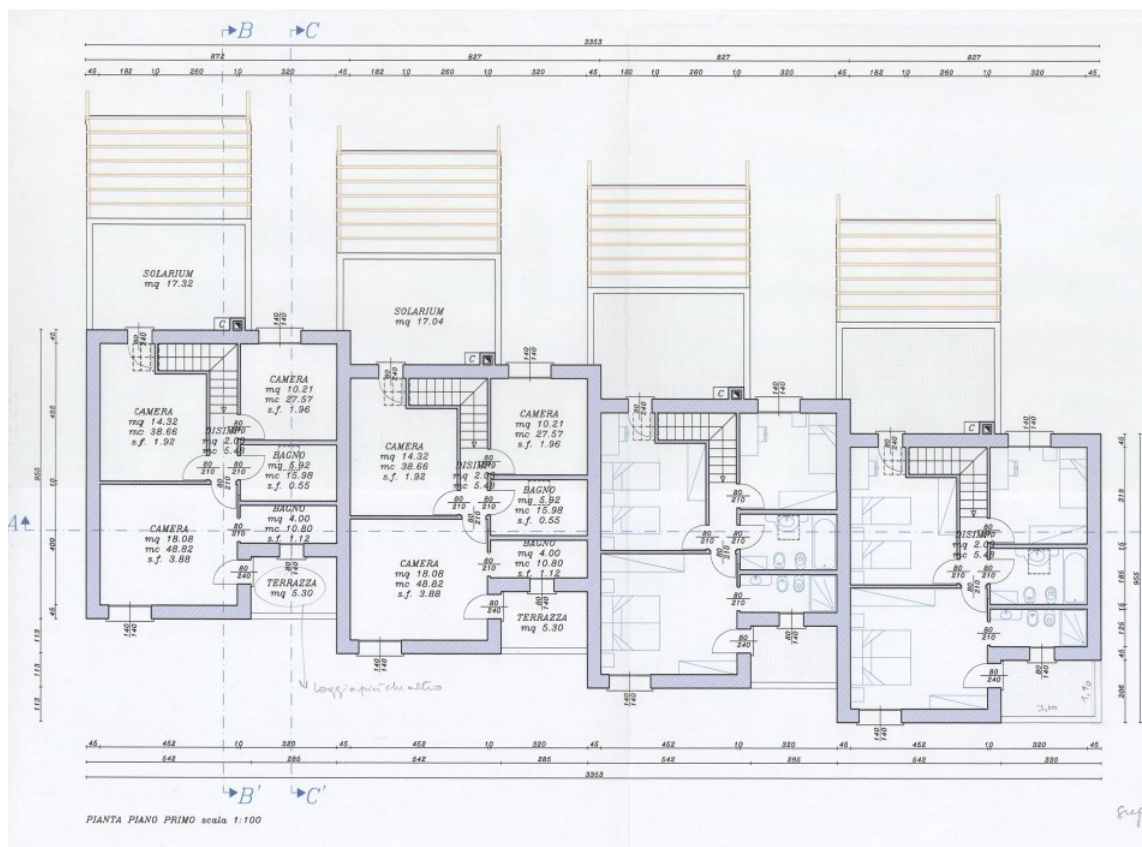


Fig. 3 - Planimetria Piano Primo

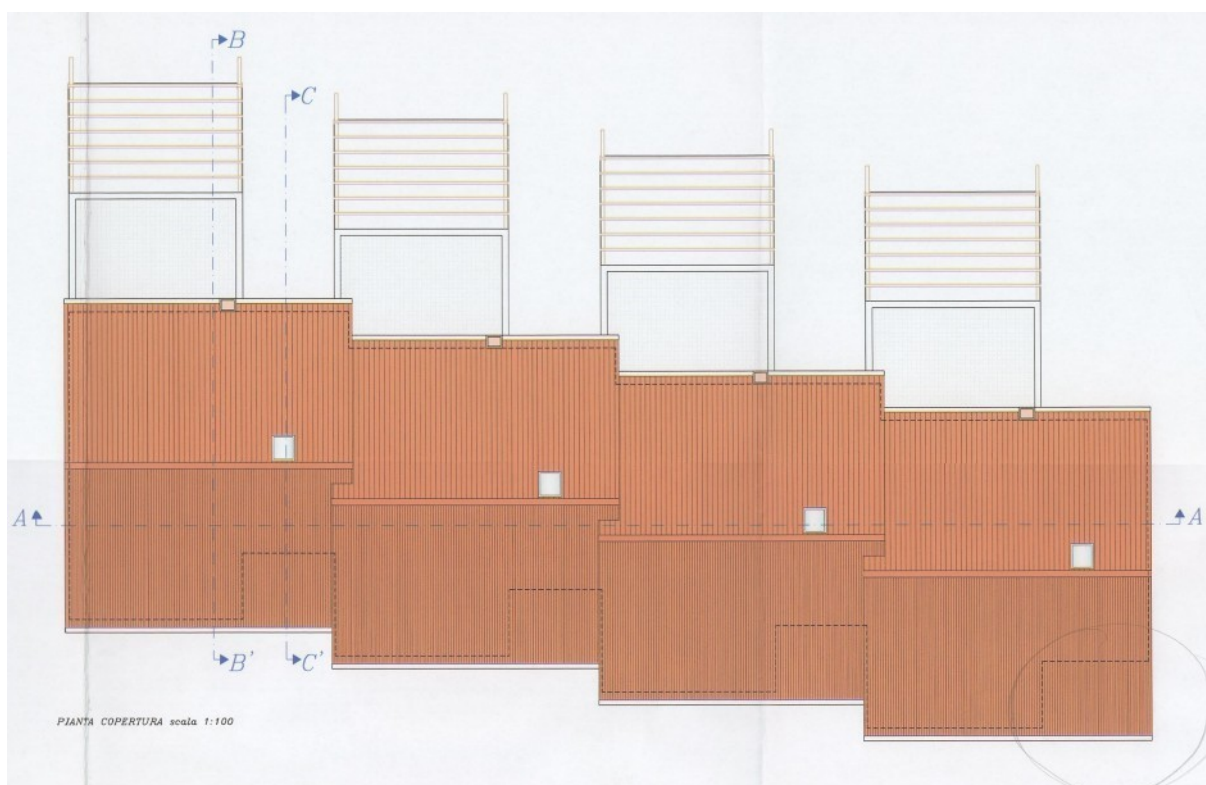


Fig. 4 - planimetria copertura

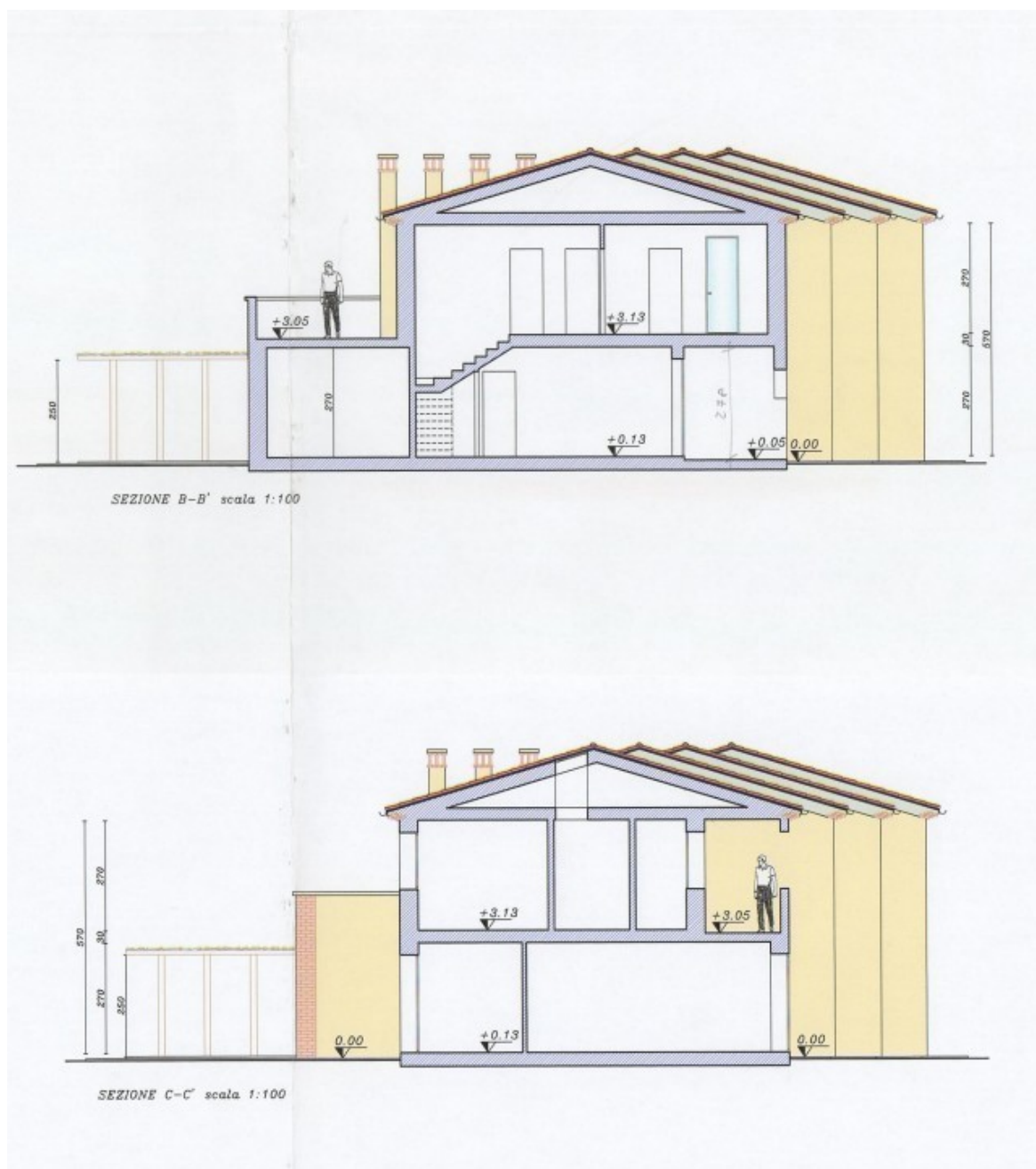


fig. 5 Sezioni

Lo stato di avanzamento della costruzione è al grezzo, con nessuna partizione interna se non quelle strutturali. Le murature sono in ottimo stato malgrado i lavori siano fermi ormai da un decennio, e ciò è dovuto al fatto che la copertura è stata realizzata completamente. La muratura esterna è formata da due strati di laterizio con all'interno un foglio di cm 5 di isolamento termico. Ogni abitazione gode di una parte esterna destinata a giardino. Lo stato di avanzamento può considerarsi pari a circa il 40% della costruzione finita, considerando peraltro in questo anche il valore dell'area di pertinenza.



Il lotto è formato dai seguenti mappali:

- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1470 SEMINATIVO Sup. 02 56 Rd Euro 1,50 RaEuro 0,86;
- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1465 SEMINATIVO 03 Sup 00 45 Rd Euro 0,26 Ra Euro 0,15
- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1459 SEMINATIVO 03 Sup 06 35 Rd Euro 3,72 Ra Euro 2,13
- Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1458 SEMINATIVO 03 Sup 02 03 Rd Euro 1,19 Ra Euro 0,68

CONFINI:

Il lotto confina a Nord con la strada comunale Foglio 19 Particella 1706 e 1463; ad Est con il percorso pedonale Foglio 19 Particella 1463, 1461 e 1452; a Sud con il mappale Foglio 19 Particella 1454 (Lotto 6-10); ad Ovest con il mappale Foglio 19 Particelle 1460, 1452 e 1706 (strada comunale).

2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO

Il lotto non è divisibile per quanto espresso al punto 4.1 della Parte Generale. Potrà essere divisibile completati i lavori e ottenuta l'agibilità delle 4 abitazioni.

3. CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliare presenti sono quelle indicate al Nuovo Catasto Terreni e non sono conformi alla realtà dei luoghi.

4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

4.1 Individuazione urbanistica del Lotto

Come già enunciato il Lotto 5-9 fa parte del PdL di iniziativa privata denominato "OTTOBONI" di cui si riportano i principali dati metrici.

Progetto norma 22

Percentuale superficie coperta	30%
Distanza minima dai confini	5,00 ml
Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml
Distanza minima dalle strade > 7,00 ml	7,50 ml
Altezza massima degli edifici	9,50 ml

In data 23/12/2025 è pervenuto al sottoscritto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che si allega sub 4.

4.2 Titoli autorizzativi

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

- Permesso di Costruire n. 292 del 1/10/2007 per le opere di



urbanizzazione del PdL.

- Permesso di costruire Nr. 350 del 23/06/2008 avente per oggetto: "NUOVA COSTRUZIONE, e consistente in COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA DUE BLOCCHI DI QUADRIFAMILIARE E TRE BLOCCHI DI BIFAMILIARI, sull'area così censita nel NCT: Foglio n. 19, mappale n. 1454, 1458, 1459, 1465, 1468, 1470, 1567, sito in Levada di Ponte di Piave;
- Comunicazione di inizio dei lavori in data 25 febbraio 2009;
- Rinnovo del Permesso di Costruire Nr. 350/A del 29/03/2012 Prot. n. 36op;
- ORDINANZA N. 19 del 13/03/2023 del Comune di Ponte di Piave per la messa in sicurezza del cantiere.

Per quanto riguarda la conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti si rilevano alcune lievi difformità; in particolare:

- una variazione rispetto al progetto approvato nella forometria esterna del soggiorno;
- la presenza nelle unità di testa di caminetto interno e di canna fumaria esterna non segnalate nel progetto approvato.

Il permesso è scaduto in data 29/03/2015 e pertanto si dovrà rinnovare per cui non si ritiene di segnalare come oneri le modestissime variazioni rispetto al permesso rilasciato.

5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile non risulta attualmente occupato, in quanto area parzialmente edificata. Il lotto è recintato a seguito della Ordinanza n. 19 del 13/03/2023 del Comune di Ponte di Piave

6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

6.1 Verifica del titolo di provenienza

Risultano di proprietà del DEBITORE, per l'intero, in forza dell'atto di compravendita del 25/10/2006 Numero di repertorio 1803/928 Notaio MANZAN STEFANO Sede CRESANO DEL GRAPPA (TV) trascritto il 15/11/2006 nn. 56383/32329

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si fa riferimento a quanto indicato al punto 5 della Parte Generale.

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale,

9. 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.

9.1 Metodo di stima utilizzato

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo: **Stima analitica in base al valore di trasformazione** (Cost Approach).

Descrizione della stima immobiliare:

Il bene oggetto di stima si viene a considerare sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione come fattore della produzione con il quale si possa avere il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente vantaggioso.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria.

La formula di riferimento sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

dove :

- ²¹ **VT** identifica il valore attuale dell'area
- ²² **VM** è il valore complessivo del prodotto edilizio finito ;
- ²³ **K** è la sommatoria dei costi di realizzazione;
- ²⁴ **r** è il tasso di interesse all'attualità;
- ²⁵ **n** è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e la vendita (alienazione) del prodotto edilizio finito.

Determinazione di VM :

Si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli in progetto di realizzazione, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale. Si potranno utilizzare i parametri dell'OMI o indagini dirette.

Determinazione di K :

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi di costruzione medi orientativi che vengono aggiornati e pubblicati dai Prezziari Regionali, dai Prezziari delle opere edili della Camera di Commercio o da indagini di mercato consultando Prezziari dei fornitori locali. A questi saranno aggiunti Oneri, Profitti e eventuali costi opzionali per la completa realizzazione dell'Opera.

Determinazione di $(1+r)^n$:

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta, ovvero definire un coefficiente di



anticipazione per allineamento cronologico

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, negli anni che saranno poi esposti nella stima

Il simbolo r identifica, invece, il saggio di interventi produttivi nel settore edilizio, ovvero gli interessi sul capitale anticipato per il potenziale acquisto del terreno.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima Analitica per Trasformazione, si ha una redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1458
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 1,19
Rendita agrario:	€ 0,68
Valore catastale:	€ 133,88
Superficie:	303,00 mq

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1459
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 3,72
Rendita agrario:	€ 2,13
Valore catastale:	€ 418,50
Superficie:	635,00 mq

Tipo catasto:	Terreni
---------------	---------



Foglio:	19
Mappale:	1465
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 0,26
Rendita agrario:	€ 0,15
Valore catastale:	€ 29,25
Superficie:	45,00 mq

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1470
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 1,50
Rendita agrario:	€ 0,86
Valore catastale:	€ 168,75
Superficie:	256,00 mq

9.3 Calcolo delle superfici

TR foglio 19 mappale 1458	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	20,30	20,30	412,09
TR foglio 19 mappale 1458 (100%)	Superficie lorda		303,00
TR foglio 19 mappale 1459	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie			0,00
TR foglio 19 mappale 1459 (100%)	Superficie lorda		635,00
TR foglio 19 mappale 1465 (100%)	Superficie lorda		45,00
TR foglio 19 mappale 1470 (100%)	Superficie lorda		256,00

Totale	1.239,00
---------------	-----------------

9.4 Analisi di edificabilità

Il terreno edificabile ricade nelle zone del PUC/PRG riportate nella tabella seguente e sarà possibile realizzare con un'altezza virtuale media di "3,00 m":

Tot. Volume: 1.239,00 mc

Tot. Superficie: 413,00 mq

N°	Descrizione	Sup. Lorda	Dest. PRG	Indice di edificabilità	Volume Edificabile	Altezza
----	-------------	------------	-----------	-------------------------	--------------------	---------



1	TR foglio 19 mappale 1458	303,00	Zona C	1,00	303,00	3,00
2	TR foglio 19 mappale 1459	635,00	Zona C	1,00	635,00	3,00
3	TR foglio 19 mappale 1465	45,00	Zona C	1,00	45,00	3,00
4	TR foglio 19 mappale 1470	256,00	Zona C	1,00	256,00	3,00

Il valore dei potenziali ricavi, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore. Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale. Questi valori sono stati anche confrontati con i dati forniti dall'O.M.I. dell'agenzia del territorio.

Calcolo delle superfici commerciali

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PIANO TERRA	4,00	10,01	10,01	400,80
PIANO PRIMO	4,00	9,55	8,27	315,91
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		716,71
		Superficie commerciale		716,71

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Pompeiana	1,00	3,39	5,42	18,37
Solarium	1,00	3,70	4,68	17,32
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		35,69
		Superficie commerciale		8,57

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	4,00	13,60	13,60	739,84
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		739,84
		Superficie commerciale		73,98

Superficie utile netta				716,71
Superficie utile lorda				716,71
Superficie commerciale				799,26



9.5 Stima del bene per confronto

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Via Ilario Coden, Ponte di Piave (TV) Busco bifamiliare con circa 280 mq di scoperto privato, in classe energetica "B",	Casa bifamiliare, trifamiliare in zona Centro a Ponte di Piave	Casa bifamiliare, trifamiliare in Vendita in Via Ilario Coden a Ponte di Piave	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	415.000,00 €	375.000,00 €	420.000,00 €	
3	Data del contratto	23/01/2026	23/01/2026	23/01/2026	23/01/2026
4	Differenziale [in mesi]	0	0	0	
5	Prezzo marginale	-345,83 €	-312,50 €	-350,00 €	
6	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	250,00	170,00	250,00	799,26
8	Differenziale	549,26	629,26	549,26	
9	Prezzo al m² Superficie	1.660,00 €	2.205,88 €	1.680,00 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.660,00 €	1.660,00 €	1.660,00 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	911.771,60 €	1.044.571,60 €	911.771,60 €	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza 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	1.326.771,60 €	1.419.571,60 €	1.331.771,60 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	5.307,09 €	8.350,42 €	5.327,09 €	
22	Prezzo corretto medio	1.359.371,60 €	1.359.371,60 €	1.359.371,60 €	
23	Scarto %	-2,40%	4,43%	-2,03%	
24	Scarto assoluto	-32.600,00 €	60.200,00 €	-27.600,00 €	

Divergenza:

Valore stimato (Media prezzi corretti):

Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro):

6,99%

1.359.371,60 €

1.359.000,00 €



Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Giuliano Bruni, con studio in TREVISO (TV), Vicolo D San Pelaio n. 6, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al numero 525, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a 1.359.000,00 € (diconsi euro unmilionetrecentocinquantanovemila/00).

Poiché le opere realizzate sono costituite dalle sole opere murarie con esclusione di tramezze, intonaci, pavimentazioni, impianto elettrico e termoidrico-sanitario ed opere esterne, ma comprensivo dell'area esterna, si ritiene che il valore debba essere ridotto al 40% e quindi pari a

€ 543.600,00 (dicasi cinquecentoquarantatremilaseicento//00).

10. 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= € 462.060,00

Che si arrotonda a 462.000,00 € (euro quattrocentsessantaduemila//00).

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

Allegato 1 - Estratto di mappa

Allegato 2 - CDU

Allegato 3 - Documentazione fotografica

Allegato 4 - Rilievo

Allegato 5 - Permesso di costruire

Allegato 5a - Permesso di costruire parte edificata

Allegato 6 - Atto di proprietà

Allegato 7 - Ispezione ipotecaria

Allegato 8 - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita



LOTTO 6-10

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è formato dai seguenti mappali:

Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1454 SEMINATIVO 03
Sup.13 09 Rd Euro 7,66 Ra Euro 4,39

CONFINI:

Il lotto confina a Nord con Foglio 19 Particella 1458 (Lotto 5-9) stessa proprietà; ad Est con il percorso pedonale comunale Foglio 19 Particella 1452; a Sud con il mappale Foglio 19 Particella 1653 (Lotto 7-11) stessa proprietà; ad Ovest con il Mappale Foglio 19 particella 1452 strada comunale.

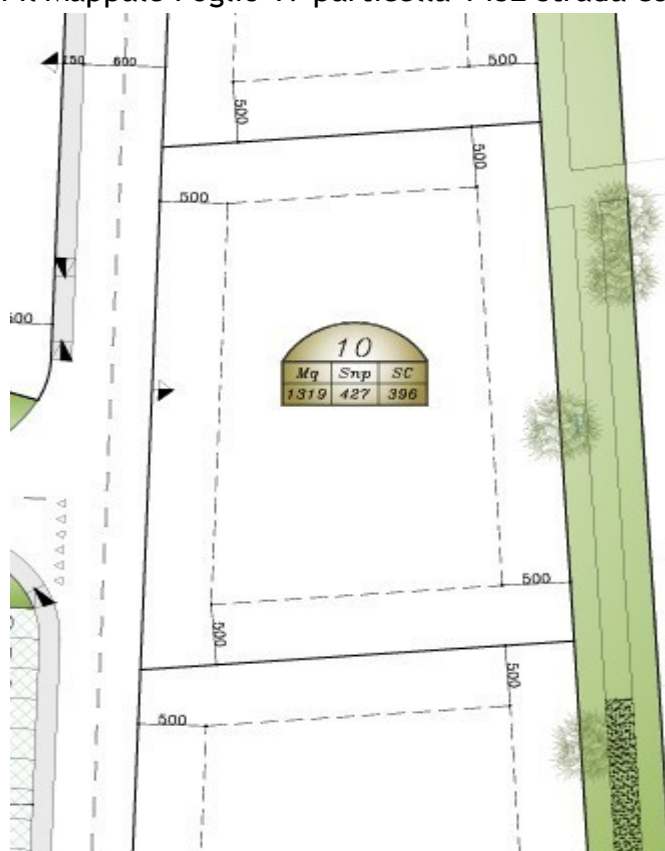


Fig. 1 Estratto del Piano di Pdl "Ottoboni"

2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO

Il lotto non è divisibile per quanto espresso al punto 4.1 della Parte Generale.

3. CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliare sono conformi alla realtà dei luoghi.



4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

4.1 Individuazione urbanistica del Lotto

Come già enunciato il Lotto 6-10 fa parte del PdL di iniziativa privata denominato "OTTOBONI" di cui si riportano i principali dati metrici.

Progetto norma 22

Percentuale superficie coperta	30%
Distanza minima dai confini	5,00 ml
Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml
Distanza minima dalle strade > 7,00 ml	7,50 ml
Altezza massima degli edifici	9,50 ml

In data 23/12/2025 è pervenuto al sottoscritto Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che si allega sub 2.

4.2 Titoli autorizzativi

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

- Permesso di Costruire n. 292 del 1/10/2007 per le opere di urbanizzazione del PdL.

Per quanto riguarda la conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti non si rileva alcuna difformità.

5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile non risulta attualmente occupato, in quanto area ineditata.

6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

6.1 Verifica del titolo di provenienza

Risultano di proprietà del DEBITORE, per l'intero, in forza dell'atto di compravendita del 25/10/2006 Numero di repertorio 1803/928 Notaio MANZAN STEFANO Sede CRESANO DEL GRAPPA (TV) trascritto il 15/11/2006 nn. 56383/32329

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si fa riferimento a quanto indicato al punto 5 della Parte Generale.

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale,



9 VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

9.1 Metodo di stima utilizzato

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo:
Stima Analitica per Trasformazione

Il bene oggetto di stima si viene a considerare sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione come fattore della produzione con il quale si possa avere il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente vantaggioso.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria.

La formula di riferimento sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente :

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

dove :

- VT identifica il valore attuale dell'area
- VM è il valore complessivo del prodotto edilizio finito ;
- K è la sommatoria dei costi di realizzazione;
- r è il tasso di interesse all'attualità;
- n è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e la vendita (alienazione) del prodotto edilizio finito.

Determinazione di VM :

Si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli in progetto di realizzazione, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale. Si potranno utilizzare i parametri dell'OMI o indagini dirette

Determinazione di K :

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi di costruzione medi orientativi che vengono aggiornati e pubblicati dai Prezziari Regionali, dai Prezzari delle opere edili della Camera di Commercio o da indagini di mercato consultando Prezzari dei fornitori locali. A questi saranno aggiunti Oneri, Profitti e eventuali costi Opzionali per la completa realizzazione dell'Opera.

Determinazione di $(1+r)^n$:

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta, ovvero definire un coefficiente di anticipazione per



allineamento cronologico

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, negli anni che saranno poi esposti nella stima

Il simbolo r identifica, invece, il saggio di interventi produttivi nel settore edilizio, ovvero gli interessi sul capitale anticipato per il potenziale acquisto del terreno

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi in data 21/01/2026.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima Analitica per Trasformazione, si ha una Redazione della relazione di stima come previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra valore di trasformazione (Cost Approach) e confronto diretto con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespiti: Stima Terreno

Comune:	PONTE DI PIAVE (TV), 31047
Indirizzo:	Via Giovanna Cappellotto Callegari,

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

**Stima Terreno - Terreno sito nel comune di PONTE DI PIAVE (TV)
Via Giovanna Cappellotto Callegari.**

Ubicazione

Comune:	PONTE DI PIAVE (TV), 31047
Indirizzo:	Via Giovanna Cappellotto Callegari



Frazione: Levada

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Debitore	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1454
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 7,66
Rendita agrario:	€ 4,39
Valore catastale:	€ 861,75
Superficie:	1.309,00 mq

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 19 mappale 1454	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
	1,00	20,55	20,55	422,30
TR foglio 19 mappale 1454 (100%)		Superficie lorda		1.309,00

Totale			1.309,00
--------	--	--	----------

9.3 Calcolo delle superfici realizzabili e ricavi attesi (VM)

TR foglio 19 mappale 1454	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Tot. Superficie
	1,00	20,55	20,55	422,30
Totale Superficie Realizzabile				422,30

Destinazione OMI	Valore Omi €/mq	Valore Agenzia €/mq	Valore Medio €/mq	Ricavo Atteso €
Ville e Villini	1.250,00	1.750,00	1.500,00	653.955,00

Totale Ricavi Attesi: € 653.955,00

9.4 Analisi di edificabilità**Calcolo dei costi (K)****Costi Standard**

Oneri Concessori	€ 400,00	Valore Calcolato	Valore Manuale
Costo di costruzione (€/mc)	300,00 €	392.700,00 €	



Onorari professionali	8,00 %	31.416,00 €	
Profitto imprenditore	10,00 %	42.451,60 €	
Oneri finanziari	2,00 %	9.339,35 €	
Totale Costi		476.306,95 €	

Costi Opzionali

Descrizione	Valore €
Sistemazione esterna	15.000,00
Spese generali	10.000,00
Oneri di urbanizzazione	12.750,00
Costi gestione (beni invenduti)	1.000,00
Totale Costi Opzionali	€ 38.750,00

A seguito del calcolo dei costi inerenti il processo di costruzione, relativi oneri, profitti ed eventuali costi opzionali si stima un **Totale dei costi (K)** pari a **515.056,95 €**.

Determinazione del saggio $(1+r)^n$

Una volta determinati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento $(1+r)^n$

$$(1 + 2\%)^2 = 1,04$$

9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione

Date le analisi eseguite Il valore del terreno, individuato con il metodo del Valore di Trasformazione è pari a

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

$$VT = (653.955,00 - 515.056,95) / 1,04 = € 133.504,47$$

Che arrotondato ai 100 euro è € 133.500,00

10. 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:

$$Vr = € 113.475,00$$

Che si arrotonda a 113.500,00 € (euro centotredicimilacinquecento//00).



Il sottoscritto Ingegnere Giuliano Bruni, con studio in TREVISO (TV), Vicolo D San Pelaio n. 6, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al numero 525, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a € 113.000,00 (diconsi euro centotredicimila/00).

ALLEGATI

Allegato 1 - Estratto di mappa

Allegato 2 - CDU

Allegato 3 - Documentazione fotografica

Allegato 5 - Permesso di costruire

Allegato 6 - Atto di proprietà

Allegato 7 - Ispezione ipotecaria

Allegato 8 - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita



LOTTO N 7-11

1. DEFINIZIONE DEL LOTTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è formato dai seguenti mappali:

Comune di Ponte di Piave (TV) - NCT, Foglio 19 Particella 1453 SEMINATIVO 03
Sup. 1773 mq Rd Euro 10,38 Ra Euro 5,95.

CONFINI:

Il lotto confina a Nord con Foglio 19 Particella 1454 (Lotto 6-10); ad Est con il percorso pedonale comunale Foglio 19 Particella 1452; a Sud con il mappale Foglio 19 Particella 1452 (strada comunale); ad Ovest con il Mappale Foglio 19 particella 1452 (strada comunale).

2.

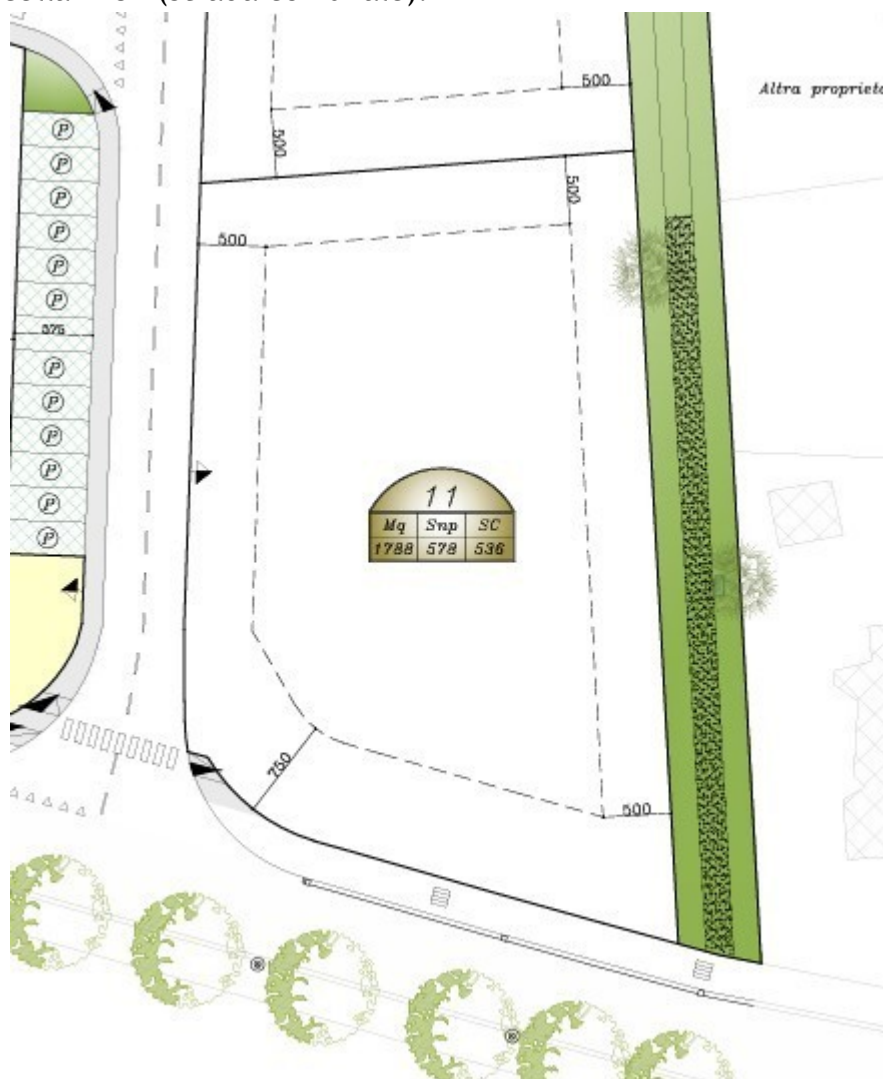


Fig. 1 - Estratto del Piano di Pdl "Ottoboni"



2. DIVISIBILITÀ DEL LOTTO

Il lotto non è divisibile per quanto espresso al punto 4.1 della Parte Generale.

3. CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliare sono conformi alla realtà dei luoghi.

4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**4.1 Individuazione urbanistica del Lotto**

Come già enunciato il Lotto 7-11 fa parte del PdL di iniziativa privata denominato "OTTOBONI" di cui si riportano i principali dati metrici.

Progetto norma 22

Percentuale superficie coperta	30%
Distanza minima dai confini	5,00 ml
Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml
Distanza minima dalle strade > 7,00 ml	7,50 ml
Altezza massima degli edifici	9,50 ml

In data 23/12/2025 è pervenuto al sottoscritto Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che si allega sub 4.

4.2 Titoli autorizzativi

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

- Permesso di Costruire n. 292 del 1/10/2007 per le opere di urbanizzazione del PdL.

Per quanto riguarda la conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti non si rileva alcuna difformità.

5. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile non risulta attualmente occupato, in quanto area ineditata.

6. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**6.1 Verifica del titolo di provenienza**

Risultano di proprietà del DEBITORE, per l'intero, in forza dell'atto di compravendita del 25/10/2006 Numero di repertorio 1803/928 Notaio MANZAN STEFANO Sede CRESANO DEL GRAPPA (TV) trascritto il 15/11/2006 nn. 56383/32329

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si fa riferimento a quanto indicato al punto 5 della Parte Generale.



8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

9. 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.

9.1 Metodo di stima utilizzato

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo: **Stima analitica in base al valore di trasformazione** (Cost Approach).

Descrizione della stima immobiliare:

Il bene oggetto di stima si viene a considerare sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione come fattore della produzione con il quale si possa avere il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente vantaggioso.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria.

La formula di riferimento sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

dove :

- ²⁶ **VT** identifica il valore attuale dell'area
- ²⁷ **VM** è il valore complessivo del prodotto edilizio finito ;
- ²⁸ **K** è la sommatoria dei costi di realizzazione;
- ²⁹ **r** è il tasso di interesse all'attualità;
- ³⁰ **n** è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e la vendita (alienazione) del prodotto edilizio finito.

Determinazione di VM :

Si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli in progetto di realizzazione, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale. Si potranno utilizzare i parametri dell'OMI o indagini dirette.

Determinazione di K :

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi di costruzione medi orientativi che vengono aggiornati e pubblicati dai Prezziari Regionali, dai Prezziari delle opere edili della Camera di Commercio o



da indagini di mercato consultando Prezzari dei fornitori locali. A questi saranno aggiunti Oneri, Profitti e eventuali costi opzionali per la completa realizzazione dell'Opera.

Determinazione di $(1+r)^n$:

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta, ovvero definire un coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, negli anni che saranno poi esposti nella stima

Il simbolo r identifica, invece, il saggio di interventi produttivi nel settore edilizio, ovvero gli interessi sul capitale anticipato per il potenziale acquisto del terreno.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima Analitica per Trasformazione, si ha una redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti come previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

9.2 Operazioni peritali e ricerche documentali

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Terreno sito nel comune di PONTE DI PIAVE (TV)

Via Giovanna Cappellotto Callegari.

Ubicazione

Comune:	PONTE DI PIAVE (TV), 31047
Indirizzo:	Via Giovanna Cappellotto Callegari,
Frazione:	Levada

Descrizione e confini

Si tratta di un lotto inedito facente parte di un Piano di lottizzazione residenziale denominato " Ottoboni" approvata con delibera di C.C.n. 18 del 17/04/2007. Il lotto è composto da un solo mappale. Il lotto è pianeggiante e di forma regolare.

Soggetto	Diritto	Quota
ESECUTATO	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	19
Mappale:	1453
Categoria:	TERRENO
Rendita dominicale:	€ 10,388080



Rendita agrario:	€ 5,95
Valore catastale:	€ 1.167,75
Superficie:	1.773,00 mq

Calcolo delle superfici realizzabili

Calcolo delle superfici

TR foglio 19 mappale 1453	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
1,00	24,00	24,00	576,00

9.3 Analisi di edificabilità

Il terreno edificabile ricade nelle zone del PUC/PRG riportate nella tabella seguente e sarà possibile realizzare con un'altezza media di "3,00 m":

Tot. Volume: 1.773,00 mc

Tot. Superficie: 576,00 mq

N°	Descrizione	Sup. Lorda	Dest. PRG	Indice di edificabilità	Volume Edificabile	Altezza
1	TR foglio 19 mappale 1453	1.773,00	Zona C	1,00	1.773,00	3,00

Il valore dei potenziali ricavi, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore. Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale. Questi valori sono stati anche confrontati con i dati forniti dall'O.M.I. dell'agenzia del territorio.

Valori OMI

Anno: 2025 Semestre: 1 Destinazione: Residenziale
 Codice Zona: E1 Zona: Suburbana/FRAZ. LEVADA

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	OTTIMO	1.100,00	1.300,00	Lorda
Autorimesse	NORMALE	590,00	860,00	Lorda
Ville e Villini	OTTIMO	1.100,00	1.400,00	Lorda



Calcolo delle superfici realizzabili e ricavi attesi (VM)

TR foglio 19 mappale 1453	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Tot. Superficie
	1,00	24,30	24,30	590,49
Totale Superficie Realizzabile				590,49

Destinazione OMI	Valore Omi €/mq	Valore Agenzia €/mq	Valore Medio €/mq	Ricavo Atteso €
Ville e Villini	1.250,00	1.750,00	1.500,00	885.735,00

Totale Ricavi Attesi: € 885.735,00**Calcolo dei costi (K)****Costi Standard**

Oneri Concessori	€ 200,00	Valore Calcolato
Costo di costruzione (€/mc)	320,00 €	567.360,00 €
Onerari professionali	8,00 %	45.388,80 €
Profitto imprenditore	10,00 %	61.294,88 €
Oneri finanziari	2,00 %	13.484,87 €
Totale Costi		687.728,55 €

Costi Opzionali

Descrizione	Valore €
Sistemazione esterna	20.000,00
Spese generali	20.000,00
Oneri di urbanizzazione	12.350,00
Costi gestione (beni invenduti)	2.000,00
Totale Costi Opzionali	€ 54.350,00

9.5 Stima del terreno per valore di trasformazione

Date le analisi eseguite il valore del terreno, individuato con il metodo del Valore di Trasformazione è pari a

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

$$VT = (885.735,00 - 742.078,55) / 1,04 = € 143.656,45$$

Che arrotondato ai 100 euro è € 143.700,00

Il sottoscritto Ingegnere Giuliano Bruni, con studio in TREVISO (TV), Vicolo D San Pelaio n. 6, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al numero 525, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a € 144.000,00 (diconsi euro centoquarantaquattomila/00).



10. 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= € 122,400

Che si arrotonda a 122.000,00 € (euro centoventiduemila//00).

Treviso, 08/09/2026

Il CTU

Ing. Giuliano Bruni

ALLEGATI

Allegato 1 - Estratto di mappa

Allegato 2 - CDU

Allegato 3 - Documentazione fotografica

Allegato 5 - Permesso di costruire

Allegato 6 - Atto di proprietà

Allegato 7 - Ispezione ipotecaria

Allegato 8 - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita

