



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 701/2016

G.E. dr. Alessandra Burra

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA



I N D I C E:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Immobili oggetto di esecuzione	Pag.	4
4.	Formazione dei lotti	Pag.	5
5.	Ubicazione	Pag.	5
6.	Confini	Pag.	5
7.	Atti di provenienza	Pag.	5
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	5
9.	Servitù, vincoli e oneri	Pag.	7
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	7
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	8
12.	Conformità urbanistica	Pag.	8
13.	Abusi edilizi	Pag.	9
14.	Difformità rilevate	Pag.	9
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	10
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	10
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	10
	16.2 Particolareggiata	Pag.	11
17.	Classe energetica	Pag.	14
18.	Disponibilità degli immobili	Pag.	14
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	14
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	14
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	14
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	15
	20.3 Valore di mercato	Pag.	16
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	17
21.	Metodi di stima	Pag.	18
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	18
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	19
22.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	19
23.	Immobili oggetto di esecuzione	pag.	21
24.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	21
	24.1 Valore di mercato lotto Unico	Pag.	22
25.	Prezzo base d'asta	Pag.	23
	25.1 Prezzo base d'asta lotto Unico	Pag.	24
26.	Elenco allegati	Pag.	25
27.	Limiti e riserve	Pag.	26



1.

INCARICO

Lo scrivente, geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1854 con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, è stato nominato esperto stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con decreto del 09.05.2018 del Sig. G.E. dott. A. Burra e accettazione di incarico e giuramento del giorno 06.06.2018. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2.

SVOLGIMENTO OO.PP.

Lo scrivente dopo aver:

☐ proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Mogliano Veneto (TV) di natura urbanistica,

☐ eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,

il giorno 29.06.2018 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza degli esecutati e del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente sono stati compiuti i dovuti rilievi.

In seguito sono state assunte informazioni:

☐ in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati,

☐ presso il Comune di Mogliano Veneto (TV) sulle destinazioni



urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380,

- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare se vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 16.10.2018 la relazione è stata spedita alle parti [\(all. doc. 16\)](#) e successivamente è stata depositata copia presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari

3. **IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE** [\(all. doc. 1, 2, 3, 4\)](#)

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto (TV) Sez. E Fg. 13 via Marocchesa

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
120	1	T-1	A7	2	vani 12	Abitazione	R.€. 1.326,26
120	2	T	C6	4	mq. 22	Autorimessa	R.€. 64,20
120	3	T	B.C.N.C		mq. 5.304	Giardino	R.€.

- **P'identificazione** catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.
- **le planimetrie** catastali non sono conformi allo stato di fatto e alle pratiche edilizie presso il Comune di Mogliano Veneto (TV).



4. **FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un villino unifamiliare, al piano terra e primo con garage e scoperto pertinenziale, si predispone la presente relazione per la vendita in un lotto UNICO non essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

5. **UBICAZIONE**

L'immobile è situato in Mogliano Veneto (TV), località Marocco, in via Marocchesa n° 16. L'abitazione unifamiliare, al piano terra e primo con garage e scoperto pertinenziale, è accessibile con ingresso carraio e pedonale da pubblica via.

6. **CONFINI** *(all. doc. 5)*

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 120 (N.C.T.), confina a Nord con il mn. 120, a Est con il mn. 436, a Sud con il mn. 322 di proprietà della Provincia di Venezia, ad Ovest con Via Marocchesa, fatti salvi altri o variati.

7. **ATTI DI PROVENIENZA** *(all. doc. 6)*

Atto di compravendita del 24.02.2006 n° 108678 di repertorio e n° 24402 di raccolta del Notaio F. Candiani di Venezia (VE), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.03.2006 ai nn. 11878/6929.

8. **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO** *(all. doc. 7, 8.)*

04 ISCRIZIONE



Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del
24.02.2006 n° 108679 di repertorio e n° 24403 di raccolta del Notaio
F. Candiani di Venezia

Iscritta a Treviso in data 13.03.2006 ai numeri:

Reg. Gen. n. 11879 Reg. Part. n. 2897

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della piena
proprietà

Comune: F269 Mogliano Veneto (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. E Foglio 13 Particella 120 Sub 1, 2, 3.

a favore di:

Unicredit s.p.a.

soggetti contro:

contro esecutato 1

contro esecutato 2

entrambi per la quota di ½ della proprietà

05 TRASCRIZIONE

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
03.12.2016 n. 12507 di repertorio del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 04.01.2017 ai numeri:

Reg. Gen. n. 564 Reg. Part. n. 406

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della piena
proprietà

Comune: F269 Mogliano Veneto (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. E Foglio 13 Particella 120 Sub 1, 2, 3.

a favore di:



Unicredit s.p.a.

soggetti contro:

contro esecutato 1

contro esecutato 2

entrambi per la quota di ½ della proprietà

9. **SERVITU' - VINCOLI – ONERI**

Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza.

10. **ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI ([all. doc. 9](#))

Il Comune di Mogliano Veneto (TV) si è dotato di Piano Regolatore Generale dal 13.09.1977, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 317 del 27.01.1993 e successive varianti cui la più recente n° 92 adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 20.01.17.

Con deliberazione di Consiglio Comunale del 23.12.2014 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio - PAT ai sensi dell'art.18 della L.U.R. 11/2004 e successive varianti cui la più recente adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 26.02.2018 ai sensi della L.R. 11/04.

INDIVIDUAZIONE P.R.G.

E2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva

DESTINAZIONE D'USO

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

In questa zona sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 24/85



La edificabilità in zona agricola è soggetta in via generale sia per quanto concerne i requisiti soggettivi, sia per quanto riguarda la natura e le modalità degli interventi alla disciplina posta dall'art. 44 della L.R 2004/11.

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE:

P.R.G - N.T.A. Art. 23, 25 – P.A.T - N.T.O art. 24

11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Gli immobili eseguiti, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non ha la possibilità di ulteriori ampliamenti. (Aree vincolate ai sensi del/art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 - Corsi d'acqua Art. 6.3 N.T.A. - Aree di interesse paesistico-ambientale art,21 - PALAV Recepita con Var. PRG n. 30 DGRV 3321/2006 Art. 7.1 N.T.A.)

12. **CONFORMITÀ URBANISTICA** [\(all. doc. 10\)](#)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

- ❑ Licenza Edilizia n. 218 del 01.08.1966
pratica n. 288/1965, con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 26.07.1966. Nuova costruzione
- ❑ Certificato di Abitabilità n° 288/1965/8404 del 25.08.1969
per lavori iniziati il 19.10.1966 e ultimati il 20.11.1967.
- ❑ Concessione Edilizia n° 132 del 07.06.1979
prot. 5019/79 pratica n. 44/79, con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 07.06.1978. Ampliamento
- ❑ Certificato di Abitabilità n° 44/79 del 03.02.1981
per lavori iniziati il 05.09.1979 e ultimati il 12.10.1980.



- Permesso di costruire per sanatoria n° 279/06 del 29.12.2006
prot. 174/2006. Domanda in sanatoria PE 44/79 prot. 36477 del 24.10.2005.
Modifiche esterne, interne e pompeiana.

13. **ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Mogliano Veneto (TV).

14. **DIFFORMITÀ RILEVATE** [\(all. doc. 11\)](#)

Sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune:

- Al piano primo, è stata realizzata una parete che divide la camera principale in due camere: una di mq. 20,27 e una di mq. 14,98.
La difformità rilevata necessita di pratiche di adeguamento urbanistico catastale.
- È stata realizzata una veranda di circa mq. 24,69 sul lato Sud dell'abitazione in totale assenza di provvedimenti autorizzativi.
La costruzione non è sanabile, saranno pertanto indicati i costi di demolizione e smaltimento per il ripristino dello stato dei luoghi.
- Il pergolato di circa mq. 28,34 sul lato Sud del fabbricato garage, è stato coperto con dei pannelli isolanti e tamponato con serramenti in plexiglas in totale assenza di provvedimenti autorizzativi.
L'intervento non è sanabile, saranno pertanto indicati i costi di demolizione e smaltimento per il ripristino dello stato dei luoghi.



15. **OBLAZIONI ED ONERI**

La conformità urbanistica degli immobili comporta prestazioni tecniche, sanzioni economiche e lavori di ripristino. In riferimento alla normativa vigente, al piano casa e al P.R.G e al P.A.T. che classifica l'area zona agricola si deduce quanto:

- ❑ Per la variazione al piano primo (parete divisoria) dovrà essere presentata adeguata pratica all'ufficio edilizia privata. La sanzione amministrativa per il Permesso di Costruire in sanatoria è di circa €. 516, alla quale vanno aggiunti i diritti di segreteria, le marche da bollo e le spese tecniche. Oltre all'adeguamento urbanistico, è necessario l'aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi, l'importo complessivo presunto delle pratiche è di circa €. 4.000.
- ❑ Gli oneri per la messa in ripristino di quanto non sanabile è quantificabile con un costo complessivo che si presume di € 6.000.

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta approssimativamente a € 10.000 (defalcato dal valore dell'immobile).

16. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

16.1 **SINTETICA**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Villino al piano terra e primo di circa mq. 381 calpestabili, composto da un ingresso, un vano scale, una cucina, due soggiorni, due disimpegni, tre bagni, una taverna, un portico, un pergolato, una veranda, una C.T., un garage, quattro camere, un ripostiglio, tre terrazze e un giardino esclusivo



di mq. 5.300.

La costruzione edificata nel 1966 e oggetto di interventi nel 1979 e nel 2006, è stata realizzata con finiture di buona qualità.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'abitazione si trova in buono stato di conservazione.

Oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari per obsolescenza funzionale né, allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

16.2

PARTICOLAREGGIATA

DIMENSIONI

Abitazione di circa 381,50 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano terra: di complessivi mq 257,15 di Hm. 2,80:

ingresso di mq. 2,22, ingresso/vano scale di mq. 22,66, cucina di mq. 17,96, soggiorno di mq. 58,95, soggiorno di mq. 11,46, disimpegno di mq. 3,94, bagno di mq. 7,97, taverna di mq. 36,98, portico di mq. 9,60, pergolato di mq. 28,34, veranda (abusiva) di mq. 24,69, C.T. di mq. 9,00, garage di mq. 22,50.

Piano primo: di complessivi mq. 124,34 di Hm. 2,70:

disimpegno di mq. 14,70, camera di mq. 16,16, camera di mq. 16,27, camera di mq. 20,27, camera di mq. 14,98, bagno di mq. 6,22, bagno di mq. 6,62, ripostiglio di mq. 18,22, terrazza di mq. 4,21, terrazza di mq.4,01, terrazza di mq.2,68, giardino di mq. 5.304.



TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: *(all. doc. 12)*

Struttura portante: telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, solai ai piani in latero-cemento.

Copertura: costituita da solaio in falda in latero-cemento con manto di copertura in tegole di cotto (marsigliesi).

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 10 costituita da modulari in laterizio.

Tamponamenti del vano scale: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli: in CLS.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Zona giorno in cotto e listoncini di rovere, zona notte in lamparquette di rovere, terrazze in klinker, vani accessori in monocottura.

Rivestimenti:

Bagni e cucina (zona cottura) in bi-cottura.

Scale condominiali:

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato laccato.

Serramenti esterni:

Portone dell'ingresso a vetri con telaio in ferro verniciato, porta d'ingresso a vetri con telaio in legno massiccio verniciato, serramenti esterni in legno



massiccio verniciato con vetrocamera, balconi in legno massiccio verniciato.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

Tutti i locali sono con intonaco a grezzo e lisciatura a fino.

Intonaco esterno:

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

Tinteggiature:

Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

Gli impianti sono a norma all'atto del rilascio dell'agibilità:

- L'abitazione è servita da caldaia autonoma a gasolio per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'abitazione è dotata d'impianto di raffrescamento.
- I singoli locali sono riscaldati da radiatori in ferro verniciato.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla autonoma caldaia.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario a dispersione.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio.
- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

-



AREE ESTERNE:

Recinzioni:

Il fabbricato è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree esterne:

Percorsi pedonali e carrai in elementi di cemento autobloccanti (betonelle)
le rimanenti aree sono a prato alberato.

17. **CLASSE ENERGETICA**

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile ha presumibilmente identificato l'immobile allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "F".

18. **DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI** *(all. doc. 13)*

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che non vi sono in essere contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa".

19. **OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono occupati dai proprietari esecutati.

20. **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

21.1. **Premesse e aspetti generali per le valutazioni.**

Le valutazioni di seguito esposte sono state sviluppate utilizzando il criterio di stima comparativo, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa



quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di destinazione di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

Più precisamente, è da tenere in considerazione: l'ubicazione, i vincoli, la presenza di reti tecnologiche pubbliche, la prossimità alla viabilità, al verde e ai parcheggi pubblici, alle scuole, alle attività commerciali e ai servizi pubblici in genere, l'obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

In particolare evidenza, per quanto riguarda i beni, è da tenere in considerazione: la destinazione d'uso, l'orientamento, la comodità d'accesso, la tipologia costruttiva, la consistenza, lo stato di manutenzione del fabbricato, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la presenza di impianti da fonti rinnovabili, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.



21.2. Criteri di stima.

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo, diversamente del prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" corrispondente del valore di vendita forzata (*forced value*).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (*forced value*) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata" usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.



21.3. **Valore di mercato.**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati e agiscano con prudenza e in modo indipendente (principio di trasparenza);
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.



Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

21.4 **Prezzo a base d'asta.**

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato i maggiori oneri e disagi che incontra l'aggiudicatario rispetto all'acquisto di un bene immobile nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing,

inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

21. **METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

Le metodologie estimative qui adottate, tengono conto di un insieme di principi logici, di criteri e di metodi che regolano e quindi consentono una motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore di beni immobili.

I beni sono stati stimati con due diverse modalità che hanno prodotto valutazioni tra loro concordanti:

22.1. **Metodo semi analitico multi parametrico, per coef. di merito.**

La valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito



da applicarsi ai singoli parametri dell'immobile per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente apprezzabile, per quanto riguarda l'eventuale edificabilità residua si sono presi a riferimento i valori delle cosiddette cubature commerciali.

22.2. **Metodo del confronto di mercato**

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura comparativa, in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato di beni analoghi per segmento di mercato.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di **Mogliano Veneto (TV)** e della zona in cui essi sono ubicati.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti.

22. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

- ☐ **non vi sono motivi di deprezzamento** riferiti al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, oltre alla naturale vetustà:
 - La vicinanza a Mestre (2 km.) aumenta l'appetibilità e il valore unitario del bene rispetto ad altre zone periferiche di Mogliano Veneto.
 - Di particolare pregio è il parco che circonda il villino, piantumato con



alberi d'alto fusto e di pregevoli essenze. Curato e arricchito con elementi d'arredo di pregio, costituisce l'elemento che maggiormente conferisce valore all'immobile e all'intero compendio immobiliare.

❑ **non sono stati riscontrati motivi di rivalutazione** riferiti alla struttura e al valore tipico espresso nella presente stima, in ordine alla valutazione per metro quadrato commerciale (Superficie Esterna Lorda):

- Il fabbricato, “vestito” con arredi di indubbia bellezza ed eleganza, che caratterizzano ogni singolo locale rendendolo unico e “affascinante”, una volta “spoglio” degli arredi, mostrando unicamente la struttura, evidenzia la vetustà e i limiti di una abitazione concepita e costruita nel 1966.
- La zona notte al piano primo, caratterizzata da un particolare effetto mansardato del solaio di copertura, anche se gradevole e originale, risulta poco pratica e di limitata fruibilità.

❑ **sono state valutate** le risultanze sulla sommaria valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro commerciale), in funzione della presunta classe di appartenenza “F”:

- L'abitazione, pur essendo fornita di serramenti con vetrocamera, non è dotata di adeguati isolamenti delle strutture verticali e orizzontali.
- La caldaia per la produzione d'acqua calda e per il riscaldamento, è alimentata a gasolio non essendo l'abitazione collegata alla rete di distribuzione del gas metano.

❑ **sono stati valutati** gli eventuali costi e oneri di adeguamento:

- quantificati in circa €. 10.000.



23.

IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Mogliano Veneto (TV) Sez. E Fg. 13 via Marocchesa

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
120	1	T-1	A7	2	vani 12	Abitazione	R.€. 1.326,26
120	2	T	C6	4	mq. 22	Autorimessa	R.€. 64,20
120	3	T	B.C.N.C		mq. 5.304	Giardino	R.€.

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive.

24.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Oblazioni ed oneri di adeguamento

Le valutazioni unitarie (€/mq.) di seguito riportate, sono al lordo dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Il valore complessivo di seguito riportato, è al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato:



24.1.

LOTTO UNICO

R.G.E. 701/2016 LOTTO UNICO					S. E. L.					VALORI		
Superfici Esterne Lorde					Commerciali					€/mq.	€.	€.
Valore di mercato					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.250	per vano	per sub
P. TERRA	Hm.	m.n. 120 sub. 2			295,78							
garage	2,35	5,00	x	4,50	+	5,70	mq.	28,20	0,60	16,92		
		m.n. 120 sub. 1						218,02	16,92			
									344,95			431.183
ingresso	2,80	1,85	x	1,20	+	0,64	mq.	2,86	1,00	2,86	1.250	3.572
ingresso/vano scale	2,80	5,27	x	4,30	+	2,87	mq.	25,53	1,00	25,53	1.250	31.915
cucina	2,80	3,44	x	5,22	+	3,46	mq.	21,42	1,00	21,42	1.250	26.776
soggiorno	2,80	59,85	x	1,00	+	8,36	mq.	68,20	1,00	68,20	1.250	85.256
soggiorno est.	2,80	3,56	x	3,22	+	3,18	mq.	14,64	0,80	11,71	1.250	14.643
disimpegno	2,80	1,25	x	3,15	+	0,32	mq.	4,25	1,00	4,25	1.250	5.316
bagno	2,93	2,70	x	2,95	+	1,11	mq.	9,07	1,00	9,07	1.250	11.338
taverna	2,93	4,30	x	8,60	+	5,54	mq.	42,52	1,00	42,52	1.250	53.148
portico	2,04	1,60	x	6,00	+		mq.	9,60	0,35	3,36	1.250	4.200
pergolato	2,66	7,38	x	3,84	+	3,92	mq.	32,25	0,25	8,06	1.250	10.080
veranda	2,65	5,56	x	4,44	+	0,81	mq.	25,49	0,00	0,00	1.250	-
C.T.	2,35	2,00	x	4,50	+	2,73	mq.	11,73	0,35	4,11	1.250	5.132
P. PRIMO	Hm.				151,46				143,85			
disimpegno/vano scale	2,70	14,70	x	1,00	+	3,08	mq.	17,78	1,00	17,78	1.250	22.220
camera	2,70	16,16	x	1,00	+	3,29	mq.	19,45	1,00	19,45	1.250	24.318
camera	2,70	16,27	x	1,00	+	3,44	mq.	19,71	1,00	19,71	1.250	24.639
camera	2,70	20,27	x	1,00	+	4,28	mq.	24,54	1,00	24,54	1.250	30.677
camera	2,70	14,98	x	1,00	+	4,17	mq.	19,16	1,00	19,16	1.250	23.945
bagno	2,70	2,11	x	2,95	+	1,14	mq.	7,36	1,00	7,36	1.250	9.204
bagno	2,70	6,62	x	1,00	+	1,02	mq.	7,64	1,00	7,64	1.250	9.547
ripostiglio	2,50	18,22	x	1,00	+	4,91	mq.	23,13	1,00	23,13	1.250	28.914
terrazza		3,76	x	1,12	+	0,56	mq.	4,78	0,40	1,91	1.250	2.388
terrazza		3,58	x	1,12	+	0,54	mq.	4,55	0,40	1,82	1.250	2.273
terrazza		2,39	x	1,12	+	0,69	mq.	3,37	0,40	1,35	1.250	1.686
Area Scoperta		m.n. 120 sub. 3					mq.	5.304	0,03	149,91	1.250	187.388
Capacità edifi. residua					mc.			0,00				0
Oneri											- 10.000	- 10.000
Totale					447,24			447,24		511,78	511,78	511,78
											629.721	629.721

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato (S.E.L. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta:

Mogliano Veneto (TV) - Marocco - In buono stato - €/mq. 1.250.

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto uno per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato della piena proprietà: € 629.700

diconsi euri – sei – cento – venti – nove – mila – sette – cento -

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici “nette” sono state prodotte in allegato (all. doc. 14),



del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

25. VALORE DI VENDITA FORZATA

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

- nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui a//art.2922 c.c.
- difficoltà a visionare l'immobile,
- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,

inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.



25.1.

LOTTO UNICO

R.G.E. 701/2016 LOTTO UNICO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S. E. L.				VALORI		
	Hm.				Lorde	Commerciali			€/mq.	€.
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	per vano
P. TERRA		m.n. 120 sub. 2	296,78					218,02	16,92	
garage	2,35	5,00 x 4,50 + 5,70	mq.		28,20	0,00	16,92			890
		m.n. 120 sub. 1							344,95	15.059
ingresso	2,80	1,85 x 1,20 + 0,64	mq.		2,86	1,00	2,86			890
ingresso/vano scale	2,80	5,27 x 4,30 + 2,87	mq.		25,53	1,00	25,53			890
cucina	2,80	3,44 x 5,22 + 3,46	mq.		21,42	1,00	21,42			890
soggiorno	2,80	59,85 x 1,00 + 8,36	mq.		68,20	1,00	68,20			890
soggiorno est.	2,80	3,56 x 3,22 + 3,18	mq.		14,64	0,80	11,71			890
disimpegno	2,80	1,25 x 3,15 + 0,32	mq.		4,25	1,00	4,25			890
bagno	2,93	2,70 x 2,95 + 1,11	mq.		9,07	1,00	9,07			890
taverna	2,93	4,30 x 8,60 + 5,54	mq.		42,52	1,00	42,52			890
portico	2,04	1,60 x 6,00 +	mq.		9,60	0,35	3,36			890
pergolato	2,66	7,38 x 3,84 + 3,92	mq.		32,25	0,25	8,06			890
veranda	2,65	5,56 x 4,44 + 0,81	mq.		25,49	0,00	0,00			890
C.T.	2,35	2,00 x 4,50 + 2,73	mq.		11,73	0,35	4,11			890
P. PRIMO			151,46					143,85		
disimpegno/vano scale	2,70	14,70 x 1,00 + 3,08	mq.		17,78	1,00	17,78			890
camera	2,70	16,16 x 1,00 + 3,29	mq.		19,45	1,00	19,45			890
camera	2,70	16,27 x 1,00 + 3,44	mq.		19,71	1,00	19,71			890
camera	2,70	20,27 x 1,00 + 4,28	mq.		24,54	1,00	24,54			890
camera	2,70	14,98 x 1,00 + 4,17	mq.		19,16	1,00	19,16			890
bagno	2,70	2,11 x 2,95 + 1,14	mq.		7,36	1,00	7,36			890
bagno	2,70	6,62 x 1,00 + 1,02	mq.		7,64	1,00	7,64			890
ripostiglio	2,50	18,22 x 1,00 + 4,91	mq.		23,13	1,00	23,13			890
terrazza		3,76 x 1,12 + 0,56	mq.		4,78	0,40	1,91			890
terrazza		3,58 x 1,12 + 0,54	mq.		4,55	0,40	1,82			890
terrazza		2,39 x 1,12 + 0,69	mq.		3,37	0,40	1,35			890
Area Scoperta		m.n. 120 sub. 3	mq.		5.304	0,03	149,91	149,91	149,91	890
Capacità edifi. residua			mc.		0,00					133.420
Oneri										0
Totale			447,24		447,24		511,78	511,78	511,78	445.481
										445.481

Valore a metro quadro (S.E.L. commerciale) da porre a base d'asta del lotto unico: **Mogliano Veneto (TV) - Marocco - In buono stato - €/mq. 890.**

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto uno per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 445.500

diconsi euri – quattr – cento - quaranta – cinque – mila – cinque – cento –

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma.



Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione formulare direttamente al sig. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.

Treviso, 16.10.2018

il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*



26.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1) Atto di pignoramento	doc. 09) Urbanistica
doc. 2) Visure NCEU	doc. 10) Autorizzazioni
doc. 3) Visure NCT	doc. 11) Rilievi
doc. 4) Planimetrie NCEU	doc. 12) Foto
doc. 5) Estratto mappa NCT	doc. 13) Doc. acquisita
doc. 6) Atti di provenienza	doc. 14) Schede di valutazione
doc. 7) Visure conservatoria	doc. 15) Scheda sintetica
doc. 8) Relazione notarile	doc. 16) Invio alle parti



27.

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

