

Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 107/2016

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra BURRA

promossa da

Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e

Pertegada – Banca Credito Cooperativo S.C.

(con Avv. Alvise Cecchinato e Susanna Geremia) – Creditore procedente

contro

ESECUTATO 1 – (non costituita)

ESECUTATO 2 – (non costituito)

* * * * *

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 c.p.c.

secondo le indicazioni dell'art.173-bis delle disposizioni di attuazione

Esperto stimatore: architetto Pietro Mascherin

* * * * *

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

1. INCARICO.

1.1. Estremi della procedura e dell'incarico.

- **Creditore procedente:** Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada – Banca Credito Cooperativo S.C. con sede in Viale Venezia n.1 – 30025 – Fossalta di Portogruaro (VE) – c.f. e p.i. 02794950275
- **Creditori intervenuti:** non risultano altri creditori intervenuti.



Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 - 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

- **Soggetti eseguiti:** Vedasi scheda allegata;
- **Immobili oggetto della procedura:** Abitazione isolata sita in via Magnadola n. 21 a Motta di Livenza (TV);

1.2. Assunzione ed espletamento dell'incarico.

Con decreto in data 29/08/2018 il giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe ritenuta, tra l'altro, la necessità di procedere alla determinazione del valore dell'immobile pignorato, nominava quale esperto per la redazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. lo scrivente Pietro Mascherin (c.f.: MSCPTR64C02L407X) architetto libero professionista avente studio professionale a Treviso in viale Burchiellati n°28 ed iscritto al n°848 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso nonché al n°208 dell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Treviso Cat. Industriale.

Con il medesimo atto fissava quale data per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. il giorno 13/02/2019 ad ore 10,00 e ricordava all'esperto il termine di trenta giorni prima di detta udienza per la trasmissione alle parti di copia della perizia di stima ed al creditore procedente, al debitore e ad eventuali intervenuti che avrebbero potuto depositare alla suindicata udienza note alla relazione dell'esperto purché avessero provveduto almeno quindici giorni prima ad inviare dette note all'esperto.

In data 08/09/2018 lo scrivente perito, comunicava l'accettazione dell'incarico e depositava il relativo giuramento mentre il successivo 10/02/2019, stante la particolare difficoltà nel reperire la documentazione tecnica relativa all'immobile, faceva istanza di proroga dei termini che dunque venivano dal giudice spostati con fissazione della nuova data d'udienza per la comparizione delle parti fissata al



giorno 12/06/2019 ad ore 10,00.

Nel corso delle OO.PP. lo scrivente esperto stimatore provvedeva anzitutto a verificare, recuperare e/o integrare tutta la documentazione tecnica necessaria ai fini del corretto espletamento dell'incarico e dunque effettuava:

- in data 21/03/2019 accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso per l'acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile (peraltro esplicitamente richiesto dal giudice dell'esecuzione);
- in data 04/04/2019 accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Servizi catastali) sede provinciale di Treviso, per l'acquisizione della documentazione catastale completa (visure aggiornate e planimetrie catastali);
- in data 10/05/2019 accesso presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi di pubblicità immobiliari) per la verifica e l'aggiornamento dell'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile
- in data 24/04/2016 e 09/05/2019 accesso agli uffici "Edilizia Privata" ed "Urbanistica" del comune di Motta di Livenza per la verifica della situazione e della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile e per il recupero della relativa documentazione tecnica;

A seguito dell'attività di cui sopra e sulla base della documentazione tecnica acquisita – che viene più oltre elencata ed allegata – lo scrivente procedeva nel proprio incarico in particolare eseguendo:

- in data (24/05/2019) previo accordo e coordinamento con il custode giudiziario nominato nonché direttamente con l'esecutato l'accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 30/05/2019, redatta ed ultimata la perizia, l'invio di copia dell'elaborato e dei relativi allegati alle parti interessate (creditori procedenti e/o intervenuti,



Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 - 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

debitore, anche se non costituito, ed al custode) con l'invito a far pervenire eventuali note ed osservazioni prima della udienza di comparizione delle parti al fine di poter predisporre eventuali controdeduzioni;

- in data 11 giugno 2016, non essendo pervenuta alcuna osservazione, *prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita*, il deposito telematico dell'elaborato peritale completo di tutti i relativi allegati e delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate.

1.4. Criteri e metodologie di analisi e di stima.

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione in particolare seguendo il metodo sintetico-comparativo applicato al più generale metodo di confronto del mercato. Secondo tale metodologia, una volta individuate le caratteristiche del bene periziato (tipologia, consistenza, posizionamento, stato di finitura e manutenzione, ecc.) lo stesso viene confrontato con un insieme di beni simili o assimilabili contrattati di recente sul mercato e dunque di prezzo noto. L'indagine di mercato è fatta contattando vari operatori del settore (agenzie immobiliari, professionisti, imprenditori, ecc.) e confrontando i dati ricavati anche con le rilevazioni statistiche di vari istituti nazionali (primo fra tutti l'Agenzia del Territorio). Di eventuali particolari condizioni dell'immobile (per esempio situazioni di irregolarità urbanistico-edilizie) o del suo stato di diritto (presenza di pregiudizi, vincoli o servitù) che possano comportare un minor valore dello stesso si tiene conto una volta individuato il valore commerciale del bene "libero da pregiudizi" sottraendo a quest'ultimo i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

Il parametro unitario di riferimento normalmente utilizzato è l'euro/mq che deve essere applicato all'intera superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R.



Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

n.138/'98 e/o secondo eventuali e prevalenti usi locali; per la determinazione delle superfici degli immobili si può anche fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall'A.B.I. o al M.O.S.I. dell'Agencia del Territorio; in linea generale la superficie commerciale viene calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al 70% taverne e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto e cantina, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% posti macchina scoperti, al 2% eventuali aree scoperte di pertinenza privata – 10% se superfici inferiori ai 200 mq).

In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

2 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETÀ.

2.1. Individuazione generale e catastale.

L'unità immobiliari oggetto di stima è costituita da una casa isolata sita a Motta di Livenza (TV) in via Magnadola n.21 (zona industriale sud) e risulta attualmente così censita presso l'Agencia del Territorio di Treviso (vedi Allegato 1 - Documentazione catastale):

Comune di Motta di Livenza, Catasto Fabbricati, Sez. C, Foglio 1, Particella 182, – Categoria cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. cat. mq 116, Rendita euro 173,27;

2.2. Intestazione della proprietà e provenienza.



Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

L'unità immobiliare sopra individuata è attualmente intestata al 50% ciascuno agli esecutati (vedi scheda allegata) in regime di comunione legale dei beni ex art. 177 c.c. in forza di Atto di compravendita in data 26/11/2004 a firma del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (Rep. 80063 / Racc. 21289) trascritto a Treviso il 11/12/2004 ai nn. Gen. 52282 e Part. 33651.

3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.

3.1. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla documentazione agli atti (Relazione notarile in data 00/00/2014) e dalle seguenti visure telematiche di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso (Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 05/08/2013 risultano le seguenti:

• Iscrizioni:

- Iscrizione del 24/12/2004 (Gen.n.55037, Part.n.13230) - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per complessivi euro 350.000,00 (per mutuo di euro 175.000,00) a favore di "Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesaro, Fossalta di Portogruaro e Pertegada – Banca di Credito Cooperativo S.C.R.L." dipendente da contratto di mutuo fondiario in data 07/12/2004 a rogito notaio Pellizzari Pietro di Valdobbiadene (Rep. 80162);
- Iscrizione del 26/05/2015 (Gen.n.14199, Part.n.2283) - Ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo in data 08/10/2014 rep.n. 4851/2014 del tribunale di Treviso per euro 10.277,33 a favore "Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesaro, Fossalta di Portogruaro e Pertegada – Banca di Credito Cooperativo S.C.";

• Trascrizioni:



– Trascrizione del 11/03/2016 (Gen.n.7501, Part.n.5171) a seguito di Atto di pignoramento immobiliare Rep. 1377/2016 del 29/02/2016 ufficiali Giudiziari del Tribunale di Treviso.

3.2. Limitazioni, vincoli e servitù.

Sugli immobili periziati non esistono vincoli di natura edilizia, urbanistica o culturale né altri vincoli di tipo fondiario (ad eccezione di quelli eventualmente indicati nella presente relazione).

3.3. Stato di possesso e di occupazione degli immobili.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato il quale risulta di stato civile separato e non convivente con altre persone ed ha inoltre dichiarato, in sede di sopralluogo, che non esistono contratti di locazione/affitto aventi per oggetto l'immobile periziato né altri titoli sulla cui base soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile. Si può affermare che l'immobile in oggetto è occupato in via esclusiva dall'esecutato e che non esistono titoli validamente opponibili a favore di terzi.

3.4. Oneri e pesi di carattere economico.

Non risultano esserci debiti di tipo condominiale o consortile.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DEGLI IMMOBILI.

4.1. Descrizione generale.

• **Localizzazione e confini.** L'unità immobiliare oggetto di stima (casa isolata) si trova in area industriale ("Zona industriale sud") alla immediata periferia di Motta di Livenza e più precisamente in via Magnadola n. 21 (ex via Calnova come ancora riportato nella documentazione catastale). Il mappale di proprietà (mn 182) confina con (da nord in senso orario): mappale 184, mappale 214, mappale 275, mappale 181, strada. La costruzione originale risale ai primi anni '60 (primo accatastamento



Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 - 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

gennaio 1962) e di tale costruzione non risulta traccia in comune mentre nel 1972 risulta realizzato un ampliamento. Di un fabbricato annesso posto sul retro della proprietà – probabilmente abusivo – non risulta traccia negli archivi comunali nemmeno come eventuale condono.

• **Descrizione del bene.** L'immobile periziato è costituito da una casa singola isolata (86,11 mq superficie coperta) e da un magazzino ricavato in un corpo edilizio separato eretti all'interno di un lotto di terreno di 559 mq di superficie complessiva (dato catastale).

L'abitazione principale è costituita da un ingresso, un salotto, una cucina con annesso cucinino, un servizio igienico, una cantina ed un disbrigo al piano terra, da un vano scale di collegamento e da due camere da letto, un ripostiglio, un disimpegno ed un locale di sgombero al piano primo il tutto per una superficie utile netta di mq 127,87 ed una superficie lorda commerciale di 152,78.

• **Finiture ed impianti.** Le finiture dell'immobile sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e scalini in marmette, serramenti in legno senza vetrocamera con tapparelle oscuranti in legno nella parte originale e scuri nella parte dell'ampliamento, impianti (luce, idrico-sanitario e termico) sottotraccia, vano scale con ringhiere in ferro e corrimano in legno.; l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria sono autonomi con caldaia stagna a gas metano; presente l'impianto TV terrestre; non sono presenti impianti di condizionamento, citofonico e di allarme.

• **Certificazioni relative agli immobili.** Non sono state consegnate le certificazioni degli impianti che, per quanto è stato possibile visionare, risultano relativamente a norma (rispetto all'epoca di realizzazione) non sussistendo particolari condizioni di pericolo.



Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

- **Stato di conservazione e di manutenzione.** Il fabbricato non presenta problematiche di carattere statico o strutturale e non sembra soffrire per particolari problemi di infiltrazione e/o di umidità di risalita; nel suo complesso la costruzione versa in un mediocre stato di conservazione soffrendo solo per questioni di ordinaria manutenzione soprattutto per quanto riguarda le finiture delle pareti interne e dei serramenti esterni. L'area scoperta è praticamente incolta ed abbandonata. Nel complesso il fabbricato risulta privo di problemi statici e strutturali, esente da particolari problematiche (infiltrazioni, umidità di risalita, impianti gravemente fuori norma, ecc.) in discreto stato di conservazione ed in mediocre stato di manutenzione.
- **Attestato di Prestazione Energetica.** In merito alla **classificazione energetica** dell'immobile si precisa che non sono stati consegnati e non risultano reperibili né l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) né il precedente A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica); poiché il fabbricato di cui l'immobile periziato fa parte è stato realizzato in forza di un titolo abilitativo rilasciato in data antecedentemente l'8/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano essere stati realizzati interventi volti alla riqualificazione energetica dello stesso fabbricato, considerati inoltre la tipologia, la dimensione, le caratteristiche costruttive, i materiali utilizzati, il tipo di finiture ed il grado di manutenzione che contraddistingue al momento l'immobile si ritiene che lo stesso possa avere un bassissimo rendimento energetico con costi di gestione energetica molto alti e dunque che possa essere inserito sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico in una delle peggiori classi previste dalla normativa. Come da incarico del giudice l'attestato di prestazione energetica verrà eventualmente redatto dall'esperto successivamente all'aggiudicazione del bene.



4.2. Destinazione urbanistico-edilizia.

Il terreno sul quale insiste la proprietà è classificato dal vigente P.I. del Comune di Motta di Livenza in “Zona B – Zone residenziali consolidate” disciplinata dall’art. 47 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative) con possibilità di Intervento diretto ed indice di copertura pari a 0,30 per un lotto di superficie complessiva pari a mq 559. La capacità edificatoria da strumento urbanistico è già saturata dalla volumetria esistente (pari a circa 450 mc) e dunque rimane possibile eventualmente realizzare gli ampliamenti previsti dalla nuova L.R. n. 14 del 4.04.2019 da un minimo del 15% ad un massimo del 60% della volumetria esistente a seconda del tipo di intervento.

Per destinazioni d’uso, modalità di intervento, indici edilizi, e norme di riferimento si rimanda ai citati articoli delle N.T.O. ed alla cartografica del P.I. reperibili on-line sul sito del comune di Motta di Livenza.

4.3. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.

- **Atti amministrativi.** Come già accennato l’immobile è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967 (primo accatastamento del gennaio 1962) e successivamente ampliato nel 1972; per la costruzione originaria non è stata trovata alcuna pratica edilizia mentre l’ampliamento del 1972 è stato realizzato giusta Licenza di costruzione n. 74/72 del 21/06/1972. Non è stata recuperata altra documentazione ivi compresa nessuna agibilità.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio la situazione trovata il loco non è del tutto conforme a quanto autorizzato. Il fabbricato annesso non risulta legittimato da nessun titolo edilizio e nella pratica di ampliamento del 1972 è indicato il sedime di un piccolo fabbricato ma in posizione diversa da quella realmente occupata dall’attuale fabbricato per cui lo stesso è da ritenersi non legittimo e va demolito.



Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archworldpec.it

Per quanto riguarda il fabbricato principale sono state rilevate delle piccole modifiche interne che potranno essere sanate con opportuna e semplice pratica C.I.L.A. In particolare si tratta della diversa distribuzione delle porte sia al piano terra (per l'accesso al bagno denominato "ripostiglio" nella pratica di ampliamento) che al piano primo (per l'accesso al locale di sgombero) mentre esternamente risulta tutto conforme alla – scarna – documentazione depositata (Allegato 2 – Documentazione amministrativa). Per quanto sopra, per la sistemazione della situazione edilizio-urbanistica si reputano necessari da un lato un intervento di demolizione del magazzino irregolare e successivo ripristino della situazione "ante intervento" con costi stimati pari a complessivi (opere, costi di discarica, spese tecniche, oneri fiscali, ecc.) euro 4.500,00 e dall'altro la presentazione di una semplice pratica C.I.L.A. per regolarizzare le modifiche interne con costi complessivi (spese tecniche, oneri fiscali, ecc.) pari ad euro 2.500,00.

Anche la documentazione catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto sia l'ampliamento che l'annesso posteriore non risultano inseriti nelle planimetrie né al catasto terreni né a quello dei fabbricati. Per la regolarizzazione della documentazione catastale, da eseguire successivamente alla regolarizzazione edilizia, si renderanno necessarie un uovo Tipo mappale (terreni) ed una Variazione catastale (fabbricati) con costi (onorari compresi oneri fiscali + spese + diritti catastali) ipotizzabili in complessivi 1.800,00 euro.

• **Documentazione catastale.** A completamento delle irregolarità amministrative non risulta nemmeno aggiornata la documentazione catastale che riporta ancora la situazione della costruzione originaria e non dell'ampliamento del 1972. Presso l'Agenzia del Territorio (Catasto dei Fabbricati), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate in data 10.01.1962 dal geom. Walter Baga. Non risulta



Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 - 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

aggiornato nemmeno la mappa terreni. (Allegato 1 – Documentazione catastale).

• **Conformità delle opere alla documentazione depositata.** Dai rilievi eseguiti in loco è risultato che le unità periziate non sono conformi alla documentazione urbanistica e catastale depositata in particolare risultando l'edificio annesso realizzato in assenza di titolo autorizzativo, essendo stata realizzata una distribuzione interna dell'abitazione diversa da quella indicata nel progetto presentato e non essendo stata adeguata la documentazione catastale.

• **Conclusioni:** lo stato dei luoghi non risulta conforme a quello legittimato e pertanto si rendono necessari interventi di ripristino e/o di regolarizzazione amministrativa per stimati e complessivi (opere, onorari professionali, spese, diritti, oneri fiscali, ecc.) euro 8.800,00 come sopra meglio specificati..

4.4. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10/04/'90 n.2989; 15/02/'90 n.1104; 11/08/'90 n.8201; 30/07/2004 n.14540) la quale conferma (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 dell'immobile e di quanto enunciato dalla



Suprema Corte di Cassazione come sopra riportato si ritiene che il bene periziato non sia frazionabile e nemmeno comodamente divisibile e che, comunque, oltre che impossibile, non risulti né opportuna né giustificata una sua vendita per parti; per tali motivi si dovrà procedere alla vendita dello stesso per **Lotto unico**.

5. STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI.

5.1. Stima del valore di mercato.

• Valutazione analitica delle consistenze.

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è stata calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/98 per cui sono derivate le seguenti consistenze:

• Calcolo superfici nette utili.

Piano terra:

Ingresso	mq	7,84 +
Soggiorno	mq	15,29 +
Cucina	mq	15,29 +
Cucinino	mq	4,52 +
Vano scale	mq	5,16 +
Servizio igienico	mq	4,13 +
Cantina + lavanderia	mq	16,25 +

Piano primo:

Sgombero	mq	21,17 +
Disimpegno	mq	1,99 +
Ripostiglio	mq	5,65 +
Camera	mq	15,29 +
Camera	mq	15,29 =
Superficie utile netta complessiva abitazione	mq	127,87 .



Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 - 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

Superficie aree esterne mq 473,00 .
Superficie utile netta complessiva dell'immobile: mq 600,87 .

• **Calcolo superfici commerciali ragguagliate.**

Sup. abitazione: 152,78 mq x 100% mq 152,78 +
Area scoperta privata: mq 473 x 2% mq 9,46 =
Totale superficie commerciale ragguagliata mq 156,24 .

• **Individuazione dei parametri unitari di riferimento.**

Esaminato il fabbricato e le relative pertinenze, le sue peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della destinazione, della dimensione e consistenza, della vetustà, del grado di conservazione, e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona (vedi in particolare i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare* allegato alla prerizia), compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di 950,00 euro/mq. A giustificazione del parametro individuato si evidenzia in particolare che il principale dato preso in considerazione (il dato O.M.I. che in zona periferica per "ville e villini" parla di 1.050,00-1.250,00 €/mq mentre per le "abitazioni civili" di 970,00-1.150,00) è riferito ad immobili caratterizzati da uno stato "ottimo" mentre quello periziato risulta caratterizzato da finiture medio-basse, da un grado di

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71a799e2cb7bbf39dccc461f3c8193c35



manutenzione "mediocre" e da un posizionamento certo non felice in piena zona industriale a ridosso di una strada ad elevato traffico.

• **Determinazione del valore.**

Per tutto quanto sopra esposto prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello poc'anzi individuato nonché sottraendo gli oneri relativi alle opere ed alle pratiche necessari alla regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio-amministrativo (ipotizzati in euro 8.800,00), si giudica di attribuire all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO" a corpo e arrotondato pari a euro 139.700,00** (euro centotrentanovemilasettecento/00) derivante dal valore dell'immobile (Sup.comm.tot. mq 156,24 x €/mq 950,00 = € 148.428,00 arr.to ad € 148.500,00) detratti i costi di regolarizzazione (euro 8.800,00).

5.2. Stima del valore di vendita forzata.

Poiché la vendita dell'immobile in esame avviene in particolari condizioni (vendita forzata a seguito di Esecuzione Immobiliare) oltre che in un momento di particolare crisi del mercato immobiliare si ritiene doveroso procedere all'individuazione del cosiddetto "Valore di vendita forzata". In relazione a tale questione si riportano i chiarimenti sul concetto e sul valore della "vendita forzata" fornita dall'IVSC - International Valuation Standards Council: IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso 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 soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per*



Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 - 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C. Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. 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”.

Per quanto sopra, considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 20% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) **a corpo e arrotondato pari ad euro 112.000,00** (diconsi euro centododicimila/00) (valore di mercato € 139.700,00 – 20% riduzione valore per vendita forzata 27.940,00 = € 111.760,00 arrotondato ad € 112.000,00).

6 – ALLEGATI:

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione amministrativa (C.E., Abitabilità, ecc.);
- 3) Documentazione fotografica;



Architetto Pietro Mascherin
Viale B. Burchiellati, 28 - 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

- 4) Scheda dati O.M.I. pubblicati dall'Agenzia delle Entrate;
- 5) Ispezioni ipotecarie;
- 6) Titolo di provenienza dell'immobile;
- 7) Scheda sintetica soggetti;

* * * * *

La presente relazione è stata redatta attentamente e con serena obiettività al solo scopo di far conoscere la verità al Sig. Giudice.

Treviso, lì 11 giugno 2019

Con osservanza.

Il perito stimatore

architetto Pietro Mascherin

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
di Treviso
PIETRO MASCHERIN
Iscrittione n. 848
Settore architetto



MODULINO
F. - Cat. S. T. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mov. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

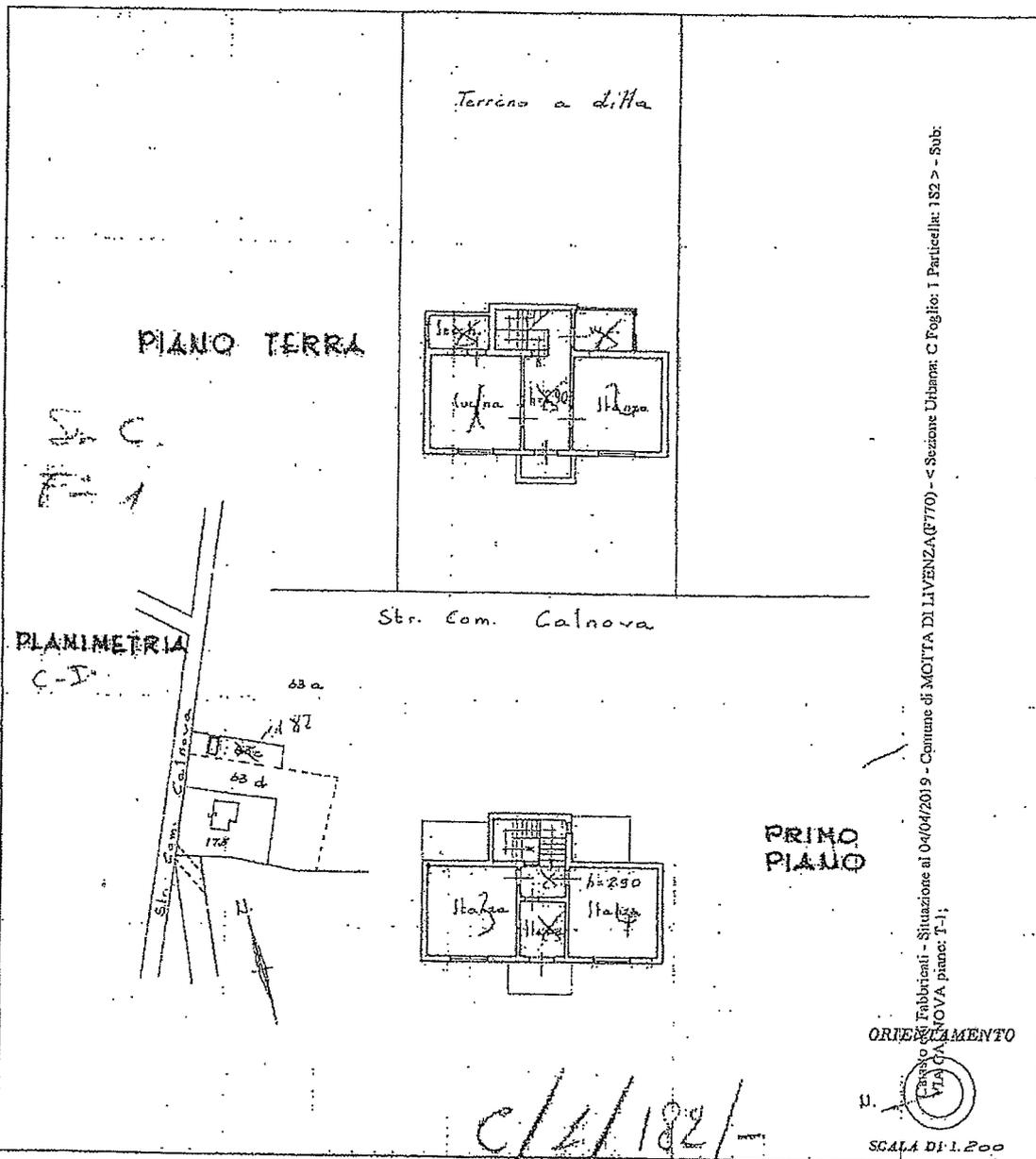
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

UN. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1950, N. 137

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MOTTA DI LIV. Via Calnova

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso



Fabbricati - Situazione al 04/04/2019 - Comune di MOTTA DI LIVENZA (TV) - < Sezione Urbana: C Foglio: I Particella: 182 > - Sub: ...

ORIENTAMENTO
VIA CALNOVA
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	F/1
PROT. N°	1

b.914

Compilata dal geom. Walter Baga
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritta all'Albo dei geometri
della Provincia di Treviso

o. n. 10 gennaio 1962

Firma: Geom. W. Baga



COPIA

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA

LA COMMISSIONE

Pratica N. 74/72 Prot. N. 4100/21.6.72

Delibera N. 105 del 30 VII 71

ha espresso parere **FAVOREVOLE**
(sullo osservazioni di cui all'allegato nulla osta)

nella seduta N. 13 del 26.6.72

Motta di Livenza, li 26 GIU 1972

Il segretario della Commissione

[Signature]



rilasciata licenza edilizia in data 25 GIU 1972

IL SINDACO

[Signature]



COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA
NELLA OSTA

Al sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie
sentito l'Ufficiale Sanitario.

Motta di Livenza, li 25 GIU 1972

IL SINDACO

[Signature]



P.A.N.		PROGETTO DI AMPLIAMENTO	
SCALE	1:100		
DATA	7-6-72	PROGETTISTA	STUDIO TECNICO GEOM. SACCARDI ANGELO 34122 LUZZATELLO (TV) 117637 36047 MOTTA DI LIVENZA
COMITENTE	[Redacted]		

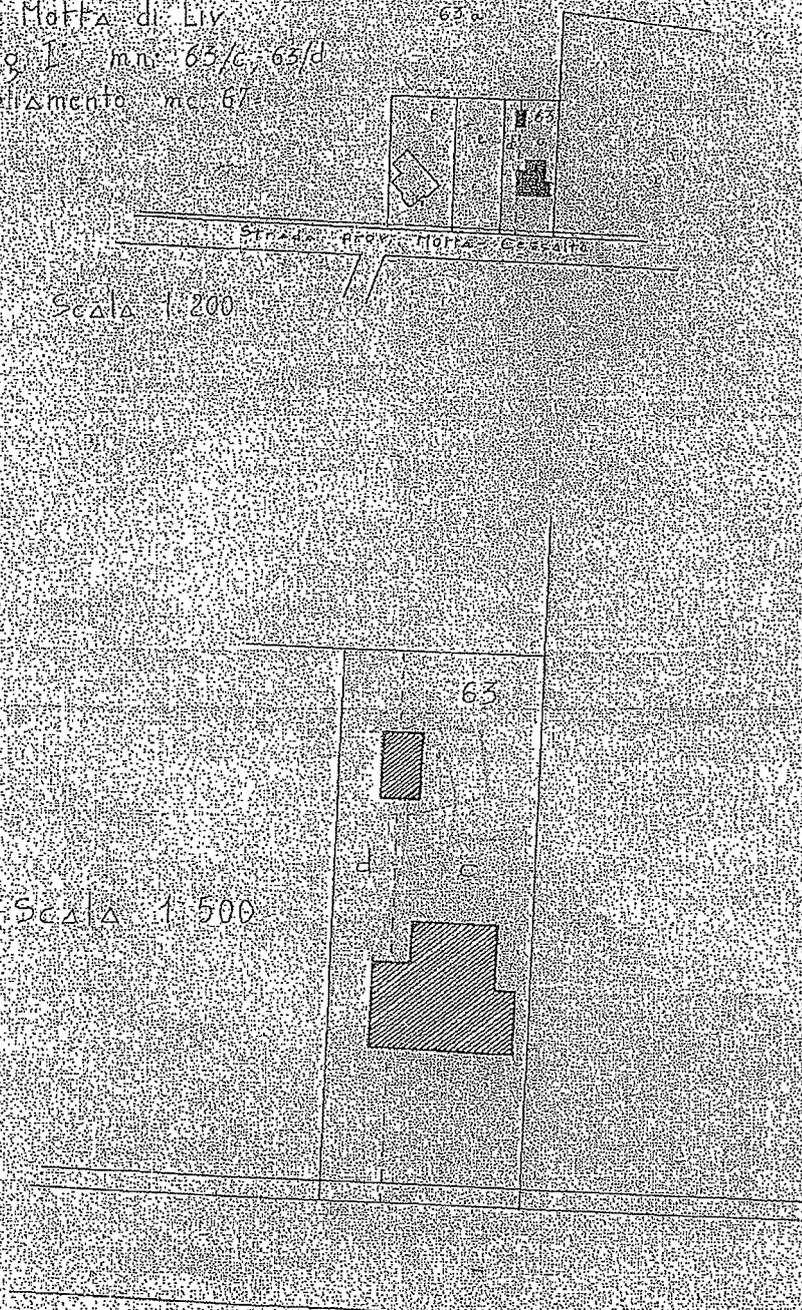
[Signature]

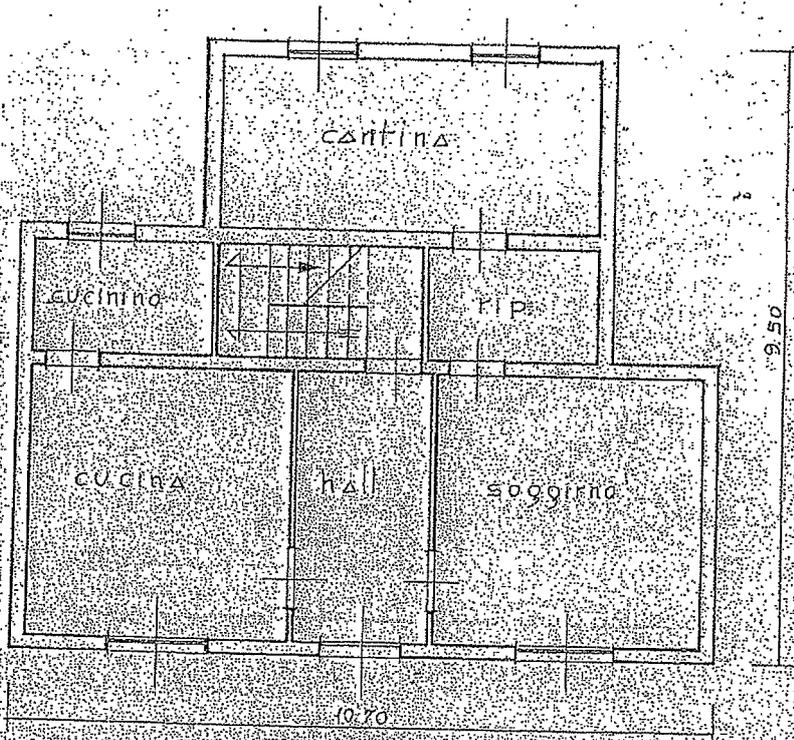


Comune di Maffa di Lìv
Sez. C Fog. I nn. 63/c, 63/d
Volume ampliamento mc. 67

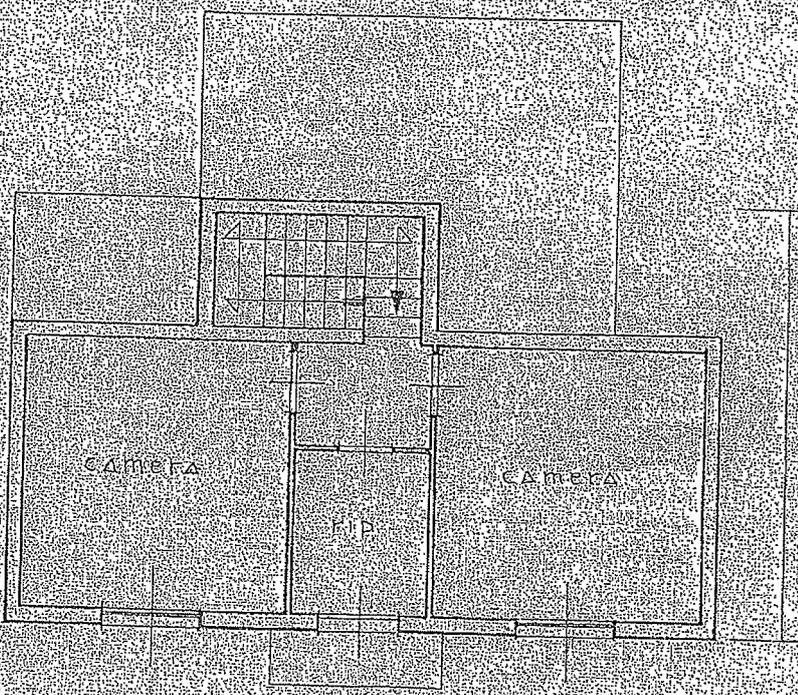
Scala 1:200

Scala 1:500





PIANTA piano terra



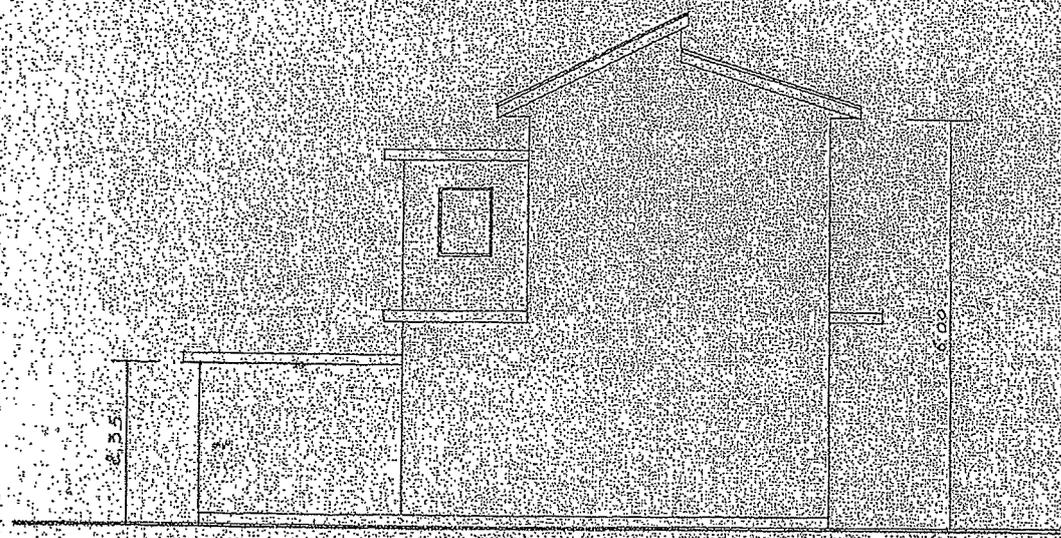
PIANTA 1° piano



LAZIO NE
VALE

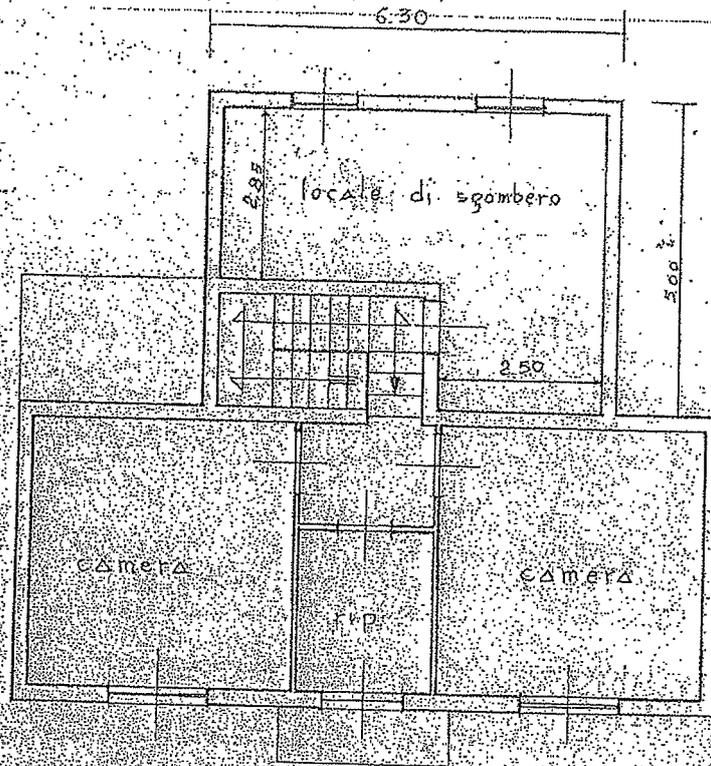


prospetto

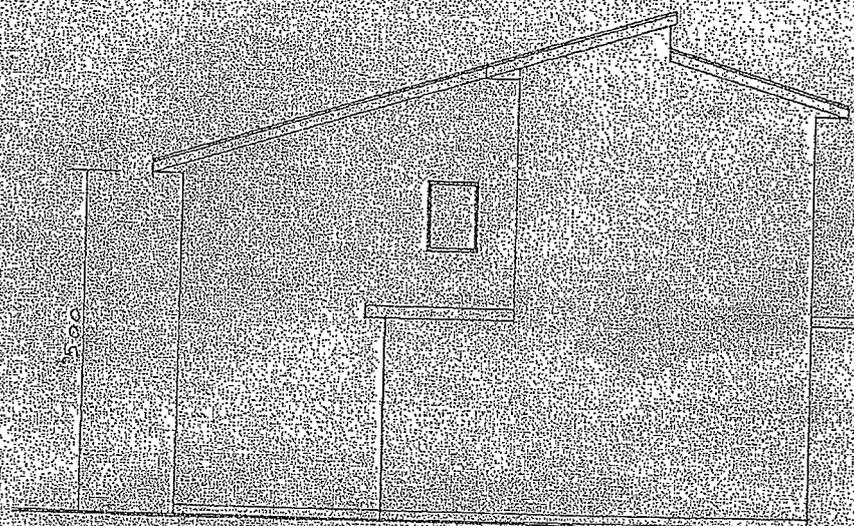


fianco





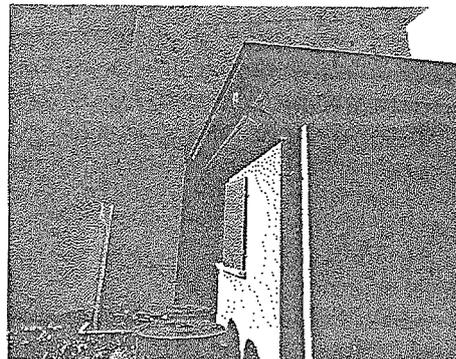
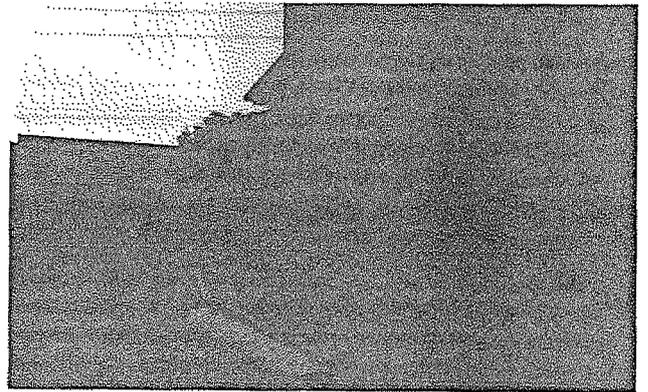
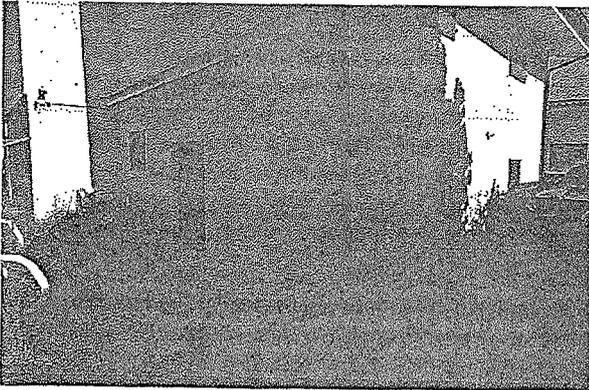
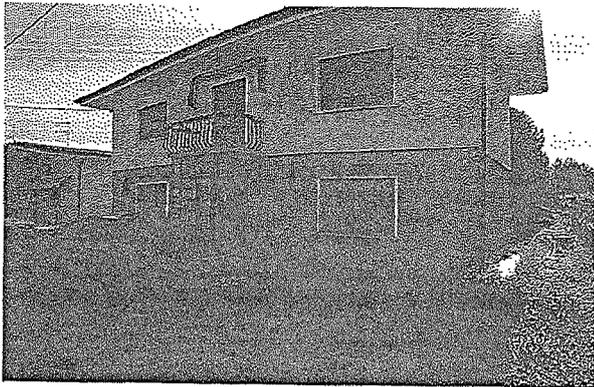
Sistemazione futura
 1° piano



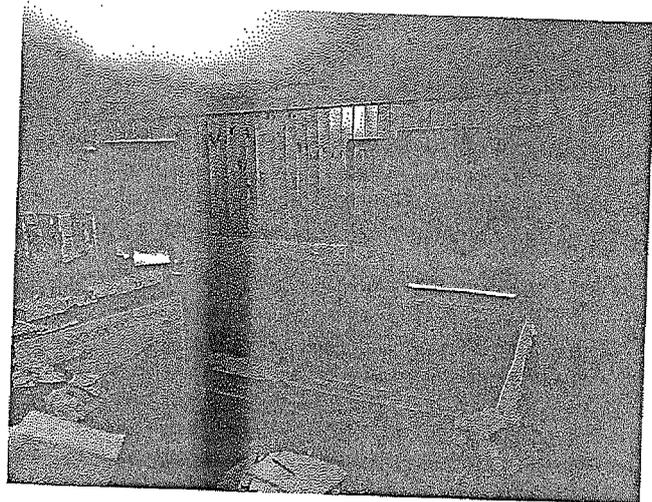
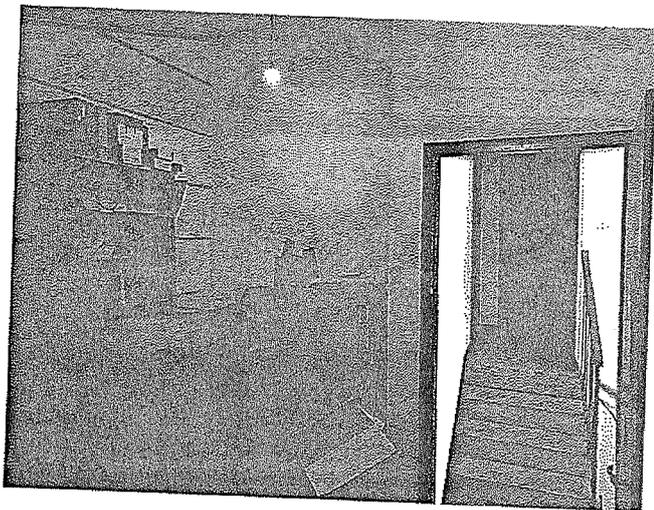
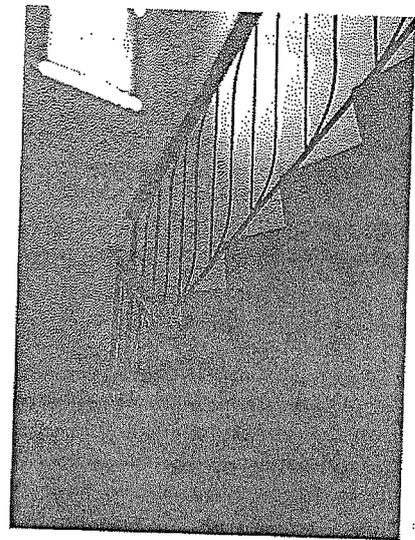
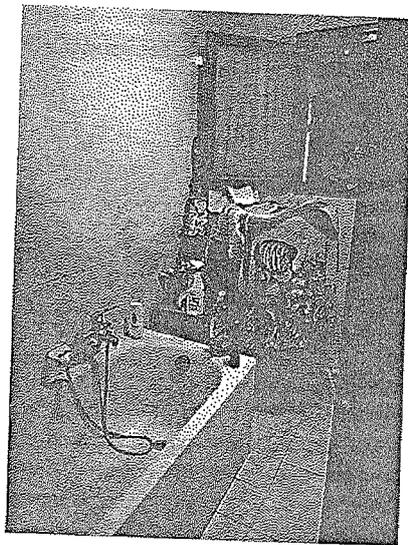
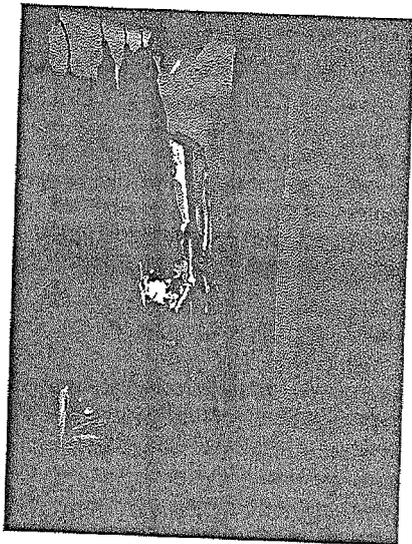
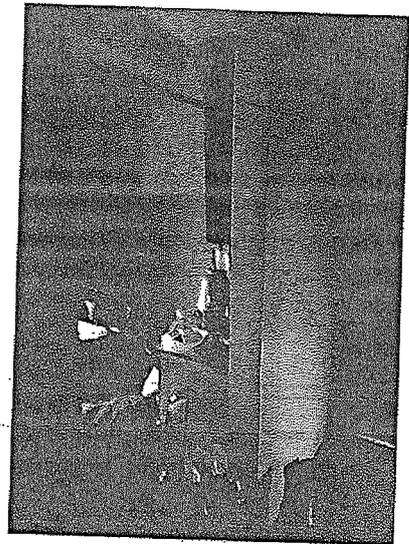
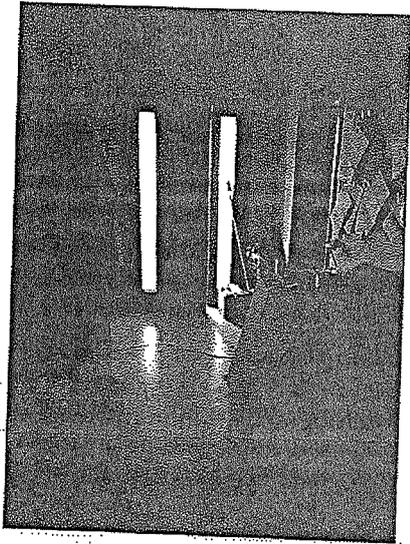
Sistemazione futura fianco

Tribunale di Treviso - Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 107/2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



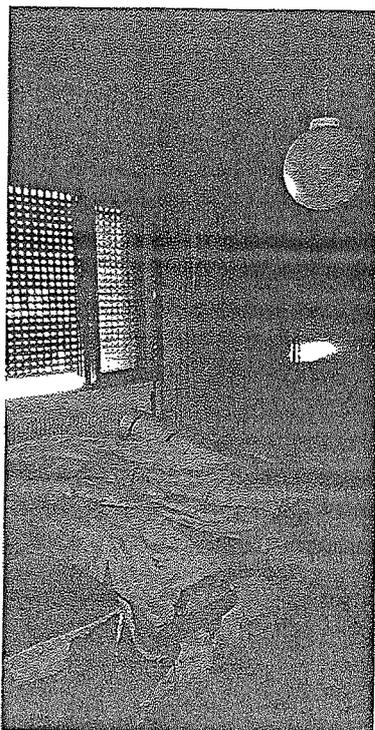
ALLEGATO 3



Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 712a7/99e2cb7bbf39dcd61f3c8193c35



ALLEGATO 3





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: MOTTA DI LIVENZA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE E BORGATE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	970	1150	L	3,6	5,3	L
Autorimesse	NORMALE	430	650	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	OTTIMO	1050	1250	L	3,9	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia



Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta TV 124935 del 2019
Ricevuta di cassa n. 15456
Ispezione n. TV 124936/3 del 2019
Inizio ispezione 10/05/2019 11:41:33

Richiedente MASCHERIN PIETRO

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MOTTA DI LIVENZA (TV)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana C - Foglio : 1 - Particella 182

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 09/05/2019

Elenco immobili

Comune di MOTTA DI LIVENZA (TV) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana C Foglio 1 Particella 182 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 11/12/2004 - Registro Particolare 33651 Registro Generale 52282
Pubblico ufficiale PELLIZZARI PIETRO Repertorio 80063/21289 del 26/11/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 24/12/2004 - Registro Particolare 13230 Registro Generale 55037
Pubblico ufficiale PELLIZZARI PIETRO Repertorio 80162 del 07/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 26/05/2015 - Registro Particolare 2283 Registro Generale 14199
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4851/2014 del 08/10/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 5171 Registro Generale 7501
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1377/2016 del 29/02/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



ALL. G
52282
33651

A

REPERTORIO N. 80.063 FASCICOLO N.21.289

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Addi ventisei novembre duemilaquattro
26 novembre 2004

In Valdobbiadene, nel mio studio in Foro Boario n. 19/1.
Avanti di me Dott. PIETRO PELLIZZARI, Notaio residente in Valdobbiadene
ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso,
SONO COMParsi I SIGNORI:

Il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

Il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni.
CompARENTI della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali, dopo
aver rinunciato concordemente fra loro e col mio consenso all'assistenza dei
testimoni in quest'atto, dichiarano e stipulano quanto segue:

ART.1- Il signor _____
cede e vende ai signi _____
che congiuntamente ed in parti eguali
ai sensi dell'art. 177 C.C., accettano ed acquistano gli immobili seguenti così
descritti in Catasto:

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA
Sezione C - Foglio 1°

CATASTO URBANO-
M.N. 182 - Via Calnova - p.T-1- Cat. A/4- Cl. 2^ - vani 5,5 -
RCE. 173,27,=

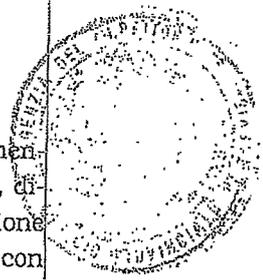
CONFINI da nord verso est:
col M.N. 63/a, 181, con strada comunale e col M.N. 184.

ART.2- La compravendita si intende effettuata come gli immobili attualmen-
te si trovano, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, di-
ritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione
nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, con
ogni utile e peso inerenti.

ART.3- Il prezzo della compravendita si convenne in Euro 175.000,00 (cen-
tosettantacinquemila virgola zero zero),
che la parte venditrice dichiara di aver prima d'ora interamente ricevuto dal-
la parte acquirente, alla quale rilascia quietanza di saldo e finale liberazione,
rinunciando all'ipoteca legale.

ART.4- La parte venditrice garantisce la piena proprietà ed il pacifico posses-
so di quanto venduto e la più ampia libertà dello stesso da ipoteche, livelli,
pesi e vincoli di qualsiasi specie, e si obbliga alla manutenzione di legge per
ogni caso di evizione, spoglio, danno e molestia, sollevata dal fornire la docu-
mentazione.

4824 RT P.880C.



Emmatore: W. S. C. H. B. N. P. I. E. T. C. - Espresso: P. A. R. M. B. E. C. - S. P. A. - N. G. C. A. 3. - Serial#: 71a799e2eb74b59d0c06143c8193c95



ART.5- Le parti mi dichiarano che il presente atto non è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

ART.6- Le spese e tasse tutte del presente atto, inerenti e conseguenti vengono assunte per intero dalla parte acquirente.

ART.7- Provenienza: atto autenticato nelle firme dal Notaio dr. Antonio Scattaris in data 18.05.1969 n. 3046 di rep., registrato a Portogruaro il 20.05.1969 al n. 1797 Vol. 121 Privati.

ART.8- La parte venditrice, da me avvertita circa le conseguenze civili e penali per le dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara sotto la sua personale responsabilità:

- con riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, che il fabbricato in oggetto è stato edificato anteriormente all'1 settembre 1967 ed è stato ampliato in forza di Licenza per Costruzione Edilizia n. 4100 di Prot. e n. 74/72 di Pos, rilasciata in data 26.06.1972 e che a tutt'oggi, salvo quanto sopra, non sono state eseguite altre opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni in sanatoria, ai sensi della legge sopra citata;

dichiara inoltre che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della succitata Legge 28.2.1985 n.47 né apportate modifiche di alcun tipo rispetto al progetto approvato.

ART.9- Le parti richiedono per il presente atto l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'art.3 comma 131 della Legge 28.12.1995 n. 549.

A tale scopo le parti dichiarano:

- la parte venditrice di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- la parte acquirente:

a) di non risiedere nel Comune dove si trova l'immobile in oggetto, ma di impegnarsi a trasferirvisi entro i termini di legge;

b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;

c) di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni previste dalla suddetta norma di legge ovvero di cui all'art.1 della Legge 22.aprile 1982 n. 168, all'art.2 del D.L. 7 febbraio 1985 n.12 convertito dalla legge 5 aprile 1985 n. 118, all'art.3 comma 2, della legge 31 dicembre 1991 n. 415, all'art.5 commi 2 e 3, dei DD.LL. 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992 n. 237 e 20 maggio 1992 n. 293, all'art.2 commi 2 e 3 del D.L. 24 luglio 1992 n. 348, all'art.1 commi 2 e 3 del D.L. 24 settembre 1992 n. 388, all'art.1 commi 2 e 3 del D.L. 24 novembre 1992 n. 455, all'art.1 comma 2 del D.L. 23 gennaio 1993 n. 16 convertito dalla legge 24 marzo 1993 n. 75 e all'art.16 del D.L. 22 maggio 1993 n.155 convertito dalla legge 19 luglio 1993 n. 243;

- entrambe le parti:

che l'immobile trasferito è fabbricato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969 pubblicato nella G.U. n. 218 del 27.8.1969.

ART.10- Si chiede ove necessario l'applicazione della Legge 13.5.1988 n. 154.

Questo atto scritto da persona di mia fiducia venne da me Notato letto ai signori comparsi che lo approvano e lo firmano con me Notaio qui in calce.

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 799e2cb7b8f39c0cde6f3c8193c35

Consta di un foglio scritto per due intere facciate oltre la presente.

C

Copia conforme all'originale firmata secondo legge, che si rilascia per gli usi consentiti.

Consta di un foglio scritto per tre facciate.

Valdobbiadene, addì



[Handwritten signature]

C



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 107/2016

Giudice incaricato Dott.ssa Alessandra Burra

SCHEMA SOGGETTI COINVOLTI

Creditore procedente:

Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e
Pertegada – Banca Credito Cooperativo S.C.

Viale Venezia, 1 – 30025 Fossalta di Portogruaro (VE) - c.f., p.iva 02794950275;
con Avv. Alvisè Cecchinato – Via del Rastrello, 45 – 30026 Portogruaro (VE);

Esecutato 1:

(non costituito).

Esecutato 2:

