

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 190/2022 R.G.E.

promossa da [REDACTED] *sostituita da* [REDACTED]

[REDACTED] *con Avv. Laura Bonfanti di Verona.*

contro: ***Esecutato*** (v. allegato 1)

G.E.: *Dott. Leonardo Bianco*

Esperto: *Ing. Simone Russo*

Intervenuti: - [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED] *con Avv. Francesco Casellati di Venezia*

- [REDACTED] *con Avv.*

Laura Munari di Treviso

- [REDACTED]

[REDACTED] *con Avv. Alessandro*

Garrione e Avv. Paolo Manzato di Milano

Il sottoscritto Ing. Simone Russo, professionista con studio in Treviso via Stangade n. 31, in data 29.04.2023 è stato nominato dal Sig. G.E. Leonardo Bianco quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe ai sensi all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono stati inoltrati in via telematica in data 07.05.2023.

PREMESSA

Preso visione della documentazione relativa al fascicolo e verificata la



conformità tra la descrizione catastale dei beni e quanto contenuto nell'Atto di pignoramento, il sottoscritto ha contattato il Custode Giudiziario "Aste33 srl" per concordare l'accesso ai luoghi oggetto di stima, accesso avvenuto in data 05.07.2023 alla presenza dell'Esecutato e del Sig. ██████████ in rappresentanza di "Aste33 srl". Ai fini dell'espletamento dell'incarico sono state poi assunte le necessarie informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e presso il Comune di Mogliano Veneto (Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica).

A conclusione degli accertamenti, sulla base delle informazioni acquisite, considerate l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e l'autonomia di godimento dei beni oggetto di esecuzione, valutati i presupposti della loro comoda divisibilità ed il potenziale interesse del mercato, si ipotizza la formazione di un **LOTTO UNICO**.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Descrizione tipologica: Casa singola con garage ed area scoperta esclusiva per l'intero della piena proprietà.

Ubicazione: Mogliano Veneto, Via dei Tulipani n. 51.

Vincoli contrattuali: nessuno, i beni sono in uso all'Esecutato.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 2), risulta che i beni oggetto della presente relazione di stima, siti nel **Comune di Mogliano Veneto** (Codice F269) della Provincia di Treviso, sono così identificati al **CATASTO FABBRICATI**:

a)	Sezione	E	Foglio	4	Particella	639	Subalterno	5
	Categoria	A/7	Classe	3	Consistenza	16,0 vani	Rendita	€ 2.305,46



Sup. catast. Totale 488 m²; totale escluse aree scoperte 471 m².

Indirizzo Via dei Tulipani n. 51, piano: S1-T-1-2.

Intestazione Esecutato per l'intero del diritto di proprietà.

La planimetria, presentata in data 18.01.2006, **non è conforme** per lievi difformità interne e per un ampliamento, realizzato senza titolo abilitativo, nella terrazza al secondo piano; per tale ampliamento si prevede comunque la demolizione così come indicato al paragrafo 5.3.

b)	Sezione	E	Foglio	4	Particella	639	Subalterno	6
	Categoria	C/6	Classe	5	Consistenza	27 m ²	Rendita €	93,43

Sup. catast. Totale 33 m².

Indirizzo Via dei Tulipani n. 51, piano T.

Intestazione Esecutato per il diritto di proprietà.

La planimetria, presentata in data 18.01.2006, **è conforme**.

c)	Sezione	E	Foglio	4	Particella	639	Subalterno	4
	Categoria	BCNC	Partita speciale		A			

Indirizzo Via dei Tulipani n. 51, piano T.

Ultimo Atto di aggiornamento catastale: Variazione del 18/01/2006 pratica n. TV0011235 in atti dal 18/01/2006, ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 672.1/2006).

Le **difformità** riscontrate nella planimetria catastale potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario dopo il trasferimento dei beni mediante la presentazione di una pratica di aggiornamento (DOCFA) al Catasto Fabbricati con un costo stimato in € 1.000,00, comprensivo di spese tecniche, oneri amministrativi e di legge.

I beni nel loro insieme insistono su particella così identificata al



CATASTO TERRENI: Comune di Mogliano Veneto

Foglio 41 **Particella** 639 **Superficie m²** 810 **Qualità** Ente Urbano

Confini Da Nord in senso orario, stesso Foglio: strada comunale, particelle n. 991, 993, 2860, Fosso.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 21.12.2005 Pratica n. TV0368631
in atti dal 21.12.2005.

2) TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità dei beni in capo al debitore è pervenuta in forza di Atto di compravendita in data 13.11.1987 rep. 5106 Notaio Francesco Raffaele Capriulo di Mestre, trascritto a Treviso il 23.11.1987 ai n.ri 28548/21680 e registrato a Mestre il 01.12.1987 al n. 2721 serie IV Atti pubblici (v. allegato 3).

3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti è depositato il certificato notarile redatto in data 15.06.2022 dal Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia. Alla verifica del 01.02.2024 (v. allegato 4) non sono emerse ulteriori formalità e, pertanto, le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto del procedimento esecutivo sono le seguenti.

TRASCRIZIONI

a) Atto giudiziario del 28.10.2020 rep. 5331 Tribunale di Treviso-UNEP,
Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 21.12.2020 **R.G.** 43274 **R.P.** 29721

A favore [REDACTED] con sede in Roma, c.f.

[REDACTED].

Contro Esecutato.

Beni **Lotto Unico** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.



b) **Atto giudiziario** del 14.04.2022 rep. 2437 Tribunale di Treviso-UNEP,
Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 07.06.2022 **R.G.** 21780 **R.P.** 15311

A favore [REDACTED] con sede in Roma, c.f.
[REDACTED]

Contro Esecutato.

Beni Lotto Unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

a) **Atto notarile pubblico** del 02.10.2006 rep 34088/12051 Notaio Ernesto
Marciano di Noale (VE) – Ipoteca volontaria derivante da concessione a
garanzia di mutuo fondiario.

Iscritto a Treviso il 06.10.2006 **R.G.** 49739 **R.P.** 12821

Capitale € 150.000,00 **Totale €** 300.000,00

A favore [REDACTED] con sede in Roma, c.f.
[REDACTED]

Contro Esecutato.

Beni Lotto Unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

b) **Atto notarile pubblico** del 14.11.2006 rep 50694/18566 Notaio Giuseppe
Rasulo di Spinea (VE) – Ipoteca volontaria derivante da concessione a
garanzia di mutuo fondiario.

Iscritto a Treviso il 17.11.2006 **R.G.** 57019 **R.P.** 14699

Capitale € 960.000,00 **Totale €** 1.920.000,00

A favore [REDACTED] con sede in Roma, c.f.
[REDACTED].

Contro Esecutato.



Beni Lotto Unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- c) **Atto notarile pubblico** del 12.05.2011 rep 56376/22919 Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea (VE) – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscritto a Treviso il 20.05.2011 **R.G.** 17800 **R.P.** 3725

Capitale € 200.000,00 **Totale €** 360.000,00

A favore [REDACTED] con sede in Montebelluna c.f.

[REDACTED].

Contro Esecutato.

Beni Lotto Unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- d) **Atto notarile pubblico** del 26.06.2013 rep 58523/24402 Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea (VE) – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Iscritto a Treviso il 03.07.2013 **R.G.** 20914 **R.P.** 2821

Capitale € 199.968,31 **Totale €** 399.936,62

A favore [REDACTED] con sede in Genova – cf

[REDACTED].

Contro Esecutato.

Beni Lotto Unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- e) **Atto** del 14.01.2022 rep. 209280/11322 [REDACTED] –
Ipoteca Conc. Amministrativa [REDACTED] derivante da Ruolo.

Iscritto a Treviso il 14.01.2022 **R.G.** 1067 **R.P.** 139

Capitale € 195.269,00 **Totale €** 390.538,00

A favore [REDACTED] con sede in Roma – cf

[REDACTED].



Contro Esecutato.

Beni Sub 5 e sub 6 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

4) VINCOLIE SERVITÙ

Nel certificato notarile redatto in data 15.06.2022 dal Dott. Francesco Casarini viene segnalata l'esistenza di "Atto di Costituzione di vincolo", redatto dal Notaio Francesco Raffaele Capriulo in data 06.10.1988 rep. 7038 e trascritto a Treviso il 20.10.1998 ai n.ri 27724/21402, a favore del Comune di Mogliano Veneto e contro l'esecutato (v. Atto in allegato 5) ai fini del rilascio della C.E. n. 109 del 19.05.1988 e successiva variante C.E. n. 125 del 12.06.1990.

5) VERIFICA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto e dai rilievi eseguiti presso l'immobile è emerso quanto segue.

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Mogliano Veneto è composto da:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 26.02.2018, successivamente approvato con Conferenza di Servizi del 09.05.2019 e pubblicato sul BURV n. 63 del 14.06.2019. Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche emerge che i beni oggetto di stima ricadono in "Ambito Territoriale Omogeneo n. 3, Mogliano Veneto" comprendente la fascia centrale del territorio comunale e che l'area è vincolata ai sensi dell'art. 142 del d.Lgs. n. 42/2004 - Corsi d'acqua.

Piano degli Interventi (P.I.), attualmente in regime di salvaguardia. Infatti, per i beni oggetto di stima l'attività urbanistica ed edilizia è interessata dalla variante n. 1, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30.06.2022, e dalla



variante n. 4, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 05.09.2023.

Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche Operative emerge che i beni ricadono in:

- “Zona Territoriale Omogenea B3” (artt. 18 e 24 delle N.T.O.);
- “Aree vincolate ai sensi dell'art 142 del D.Lgs. n.42/2004”;
- “Fasce di rispetto ed elementi generatori di vincolo” (Art. 17 delle N.T.O. - Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica).

In particolare, le zone B3 “sono ambiti di urbanizzazione consolidata caratterizzati dalla presenza di tessuto edilizio non completamente saturo. Nelle zone B3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 nel rispetto della seguente disciplina di zona: Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,75 mc/mq”.

Per quanto riguarda la classificazione sismica, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 03.12.2003 e s.m.i., il territorio di Mogliano Veneto ricade in Zona sismica 3.

In allegato 6 si riportano estratto cartografico del P.A.T. (Elaborato 1 A - Vincoli Culturali e Paesaggistici), estratto cartografico del P.I. variante n. 1 tav. 13_3_1 – Centro Est) e delle relative Norme Tecniche Operative, estratto cartografico del P.I. variante n. 4 (tav. 13.3.1 – Centro Est) e delle relative Norme Tecniche Operative, estratto del Regolamento Edilizio.

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Mogliano Veneto è emerso



che per il fabbricato sono stati realizzati interventi autorizzati dai seguenti titoli abilitativi:

- **Condono Edilizio 1621/85** prot. 10259 (domanda accolta ai sensi del dodicesimo comma dell'art. 35 della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni);
- **C.E. n. 109 del 19.05.1988** per “ampliamento e la ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione”;
- **C.E. n. 125 del 12.06.1990** variante “ampliamento ristrutturazione fabbricato uso abitazione”. **Abitabilità** rilasciata in data del 16.11.1990;
- **P.d.C. n. 165/03 del 18.11.2003** per “ampliamento e ristrutturazione fabbricato residenziale”;
- **P.d.C. n. 013/06 del 14.02.2006** per “Variante - ampliamento e ristrutturazione fabbricato residenziale”. La richiesta di **Abitabilità** è stata presentata in data 04.04.2006 mentre il certificato di abitabilità non è stato rilasciato “e si intende formato il silenzio-assenso” (v. in allegato 6 mail ricevuta in data 11.10.2023 dal Comune di Mogliano Veneto).

Per la recinzione, in data 08.06.1990 è stata rilasciata Autorizzazione N. 122/90/6228. Si segnalano discordanze grafiche tra l'elaborato di progetto allegato alla suddetta autorizzazione e gli elaborati grafici di cui al P.d.C. n. 013/06 del 14.02.2006.

In allegato 7 si riportano copie dei citati titoli edilizi corredati dagli elaborati grafici ritenuti più significativi.

5.3 – CONFORMITA' E SANABILITA'

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire



013/06 (ultimo stato legittimato). Le principali difformità rilevate, rappresentate graficamente in allegato 8, sono di seguito indicate.

Abitazione

- a) Al piano interrato: demolizione di due spallette e numero di gradini della scala.
- b) Al piano terra: demolizione di due porzioni di pareti nella zona Soggiorno-Archivio, numero dei gradini di collegamento tra la zona soggiorno e la zona pranzo; modifica della larghezza della porta d'accesso al vano archivio.
- c) Al piano terra: altezza inferiore a m 2,40 in una porzione della zona giorno.
- d) Al piano primo: altezza inferiore a m 2,40 nel disimpegno della zona notte.
- e) Al piano secondo: posizione dei gradini Sala hobby, usi di alcuni vani difformi dalle indicazioni di progetto.
- f) Costruzione per l'ampliamento della Sala hobby e di un vano ad uso lavanderia per una superficie complessiva di circa mq 37.

Area esterna

- g) Presenza in aderenza al fabbricato di un pergolato in legno e di due tettoie trasparenti.
- h) Presenza di una casetta in legno il lato Est.
- i) Presenza di una casetta in legno nell'angolo Nord-Ovest

Il confronto con il referente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto ha evidenziato la necessità di regolarizzare le difformità sopra descritte.

In particolare:

- Per quanto riguarda i punti "a", "b", "e", "g", "h" (difformità interne relative all'abitazione, presenza di due tettoie, di pergolato e di casetta ad Est), si potrà procedere alla regolarizzazione ai sensi del DPR 380/2001 e successive



modifiche e integrazioni con la presentazione di una SCIA o CILA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione pari a € **1.000,00** fatta salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto al momento della presentazione della pratica.

- Per quanto riguarda i punti “c” e “d” (zone con altezza inferiore a m 2,40) sarà necessario provvedere alla regolarizzazione mediante un procedimento tecnico-progettuale che esamini le possibili soluzioni.
- Per quanto riguarda il punto “f” (costruzione al piano secondo per l’ampliamento della Sala hobby e del vano ad uso lavanderia), non risulta verificata la condizione della doppia conformità prevista dall’art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i., (rispetto delle legittime condizioni regolamentari urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia). Occorre pertanto provvedere alla demolizione dell’ampliamento con ripristino dello stato legittimato dal P.d.C. n. 013/06 del 14.02.2006.
- Per quanto riguarda il punto “i” (casetta sita a confine nell’angolo Nord Ovest) si prevede la rimozione sulla base di quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

I costi degli interventi necessari per la demolizione dell’ampliamento non autorizzato e per i conseguenti costi del ripristino dello stato legittimato, i costi per l’adeguamento delle altezze interne ed i costi per la rimozione della citata casetta sono complessivamente stimati in € **60.000** comprensivi di oneri per la sicurezza, trasporti in discarica e IVA.

Alla sanzione ed ai costi degli interventi prima descritti bisogna aggiungere sia le spese per diritti e oneri amministrativi stimate in € **1.500,00** sia le spese



tecniche professionali complessivamente stimate in € 16.500,00 comprensivi di oneri di legge.

5.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di **casa singola** a tre elevazioni fuori terra comprendente abitazione e garage, oltre area scoperta esclusiva ed un locale tecnico interrato (v. documentazione fotografica in allegato 9). I piani fuori terra sono tra loro collegati sia con una scala interna avente struttura in acciaio e gradini in legno, sia con un ascensore interno. I solai sono piani, in parte con controsoffitti; la copertura è piana.

Sulla base dell'ultimo progetto legittimato, il fabbricato si sviluppa su tre livelli con **superficie lorda** così suddivisa: al piano terra abitazione di mq 169, garage di mq 33, portico di mq 13 e ripostiglio di mq 2; al piano primo abitazione di mq 209, loggia di mq 2 e poggiolo di mq 8; al piano secondo abitazione di mq 129, due terrazze di mq 85. È anche presente un vano macchine interrato di mq 14,

Inoltre, nel citato progetto la **superficie interna** è così articolata:

- P. interrato vano macchine
- P. terra ingresso, disimpegno, archivio-soggiorno-pranzo, cucina, WC, garage.
- P. primo tre disimpegni, tre camere, due bagni, ripostiglio, soggiorno e soppalco.
- P. secondo due disimpegni, magazzino, guardaroba, lavanderia, due bagni, sala hobby.



Il **piano interrato** è accessibile dal piano terra attraverso una scala interna con struttura metallica ed è destinato a locale macchine.

Il **piano terra** presenta un ingresso principale sul fronte strada con portoncino blindato rivestito in legno e vetrata fissa laterale con vetro camera. Il pavimento è in lastre di pietra nelle zone ingresso, disimpegno, cucina, pranzo e WC, in legno nelle zone archivio e soggiorno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in marmo nel WC. Le porte sono in legno ad anta o di tipo scorrevole, alcune con telaio in legno e cristallo. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera di tipo scorrevole o ad ante con accesso all'area esterna. Nel soggiorno è presente un camino. Dal disimpegno si accede al garage di mq 26 utili; il locale è pavimentato con piastrelle, è dotato di impianto elettrico, di finestra per illuminazione ed aerazione naturale, di basculante ad apertura manuale. Sul lato Sud sono presenti un portico accessibile dalla cucina e dalla sala pranzo ed un piccolo ripostiglio accessibile solo dall'esterno. Si segnala la presenza di due tettoie a struttura metallica e copertura in plexiglass a protezione della zona d'ingresso e delle porte vetrate lungo il lato Ovest, questi ultimi dotate anche di tende a rullo.

Il **piano primo** presenta pavimenti in legno ed in piastrelle di ceramica nel bagno; pareti intonacate e tinteggiate con rivestimenti nei bagni; porte interne in legno ad anta o di tipo scorrevole, alcune in cristallo; infissi esterni ad anta/ribalta in legno con vetrocamera e scuri in legno, di cui due tondi e apribili manualmente. Nel disimpegno in corrispondenza del vano scale è presente un infisso in legno scorrevole per l'accesso ad un poggiolo, pavimentato con piastrelle e protetto con ringhiera metallica; dal bagno posto a Sud si accede ad una piccola loggia.



Il **piano secondo** presenta pavimento in legno, in piastrelle nei bagni; pareti intonacate e tinteggiate con rivestimenti parietali nei bagni; porte in legno, alcune vetrate in cristallo; un bagno con lucernaio. Le altezze di progetto sono di m 2,40 ad eccezione della sala hobby che presenta un'altezza di m 2,70. Al piano sono presenti: una piccola terrazza avente superficie calpestabile di circa mq 3 accessibile dalla sala hobby; una terrazza avente superficie calpestabile di progetto pari a circa mq 76, pavimentata con piastrelle e con parapetto in muratura e copertina in pietra, ove sono localizzati armadi al cui interno sono custoditi impianti a servizio dell'unità. **Si segnala che, pur se le destinazioni di progetto non prevedono l'uso abitativo, allo stato attuale l'intero piano secondo presenta finiture e dotazioni impiantistiche analoghe ai piani sottostanti; si segnala anche che la superficie calpestabile della terrazza è inferiore a quella di progetto in quanto circa mq 37 sono stati interessati da un intervento di ampliamento non autorizzato e per il quale si prevede la demolizione** (v. paragrafo 5.3).

L'unità è dotata di impianti elettrico, telefonico, idrico, videocitofonico, TV, di allarme interno ed esterno, di climatizzazione (riscaldamento/condizionamento) con ventilconvettori; di scaldasalviette nei bagni, di termostati di zona, di ascensore a servizio dei tre piani. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto. L'unità è allacciata alla fognatura comunale.

Complessivamente, le finiture sono di buon livello e si mantengono in normali condizioni di conservazione così come l'intero fabbricato.

Intorno al fabbricato sviluppa un'**Area scoperta** ad uso esclusivo avente una superficie di **mq 580 catastali**. Sul fronte strada l'area è recintata con



muretto pieno con ricavo di un cancelletto per accesso pedonale e un cancello scorrevole con radiocomando per accesso carraio; lungo tale parete è stata anche ricavata una nicchia per i contatori delle utenze di luce e gas; nei restanti lati è presente una fitta siepe e si intravedono tratti di rete metallica con paletti. Lungo il perimetro del fabbricato l'area è in parte pavimentata in calcestruzzo ed in parte con lastre di pietra, con presenza di una fioriera lungo il lato Est; per il resto l'area è sistemata a prato ed è dotata di impianti di irrigazione e di illuminazione. Sull'area insistono: nell'angolo Nord-Ovest, una casetta in legno con copertura ad una falda inclinata avente dimensioni di m 3,80x2,10 e altezza media di m 2,00, della quale è stata comunque ipotizzata la rimozione; lungo il lato Est una casetta in legno con copertura a due falde avente dimensioni m 2,35x2,70 e altezza massima di m 2,15 con adiacente legnaia; lungo il lato Sud del fabbricato, in corrispondenza di un forno a legna e di un ripostiglio accessibile solo dall'esterno, è presente un pergolato in legno avente dimensioni di m 3,15x4,80.

7) PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate tramite l'applicativo telematico Ve.Net.energia-edifici nell'archivio informatico della Regione Veneto, è emersa l'iscrizione del Libretto d'Impianto al Catasto Regionale degli Impianti termici della Regione Veneto (cod. Catasto 201500178948). L'unità non risulta invece dotata di Attestato di Prestazione Energetica e, comunque, si possono ipotizzare consumi energetici elevati.

8) STIMA DEL LOTTO

Per la **stima del più probabile valore di mercato** degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene idoneo applicare il procedimento sintetico-



comparativo determinando un valore medio di riferimento e la superficie commerciale dei beni oggetto di stima, Per la **stima del valore di vendita forzata** si applica alla quota del diritto del più probabile valore di mercato un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita e all'andamento del mercato, portando infine in detrazione eventuali costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica.

Valore medio di riferimento

Il valore medio di riferimento è determinato sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - che fornisce indicazioni di massima per ogni zona territoriale omogenea individuata in ciascun comune. L'O.M.I. localizza i beni oggetto di stima nel comune di Mogliano Veneto in “*fascia centrale/zona centrale*” (Codice zona B1) e, relativamente al primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile), riporta i seguenti valori di mercato espressi in €/mq di superficie lorda:

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max
Ville e Villini	Normale	1.750,00	1.950,00

Le indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate sulle caratteristiche e sulla qualità degli immobili in questione (età, ubicazione, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture, stato generale di manutenzione e di conservazione, tipicità ed appetibilità), evidenziano che al momento nella zona i prezzi di vendita rispecchiano sostanzialmente le suddette bande di



oscillazione, pur riscontrando un limitato interesse del mercato per immobili di elevata metratura.

Sulla base di quanto esposto e considerata anche l'incidenza dell'area scoperta ad uso esclusivo, si assume il valore di **1.700,00 €/mqe.**

Superfici commerciali

Il principio adottato per calcolare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e relative tabelle, alle Linee Guida pubblicate nel 2016 dalla Consulta Ordini e Collegi della provincia di Treviso ed agli usi locali, con l'adozione delle percentuali applicate alle superfici lorde come di seguito precisate:

- 100% per parti residenziali ai piani terra, primo e parte del secondo;
- 70% per i locali al piano secondo con altezza utile interna inferiore a m 2,70;
- 50% per il garage;
- 20% - 30% per locali tecnici, portico, logge, poggianti e terrazze.

Sulla base degli elaborati grafici esistenti e per quanto è stato possibile verificare in loco, le **superfici commerciali**, espresse in metri quadri equivalenti (mqe), sono pertanto così calcolate:

Piano	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE					SUPERF. COMM.	
Interrato	Vano macchine	mq	14	x	20 %	mqe	2,80
Terra	Abitazione	mq	169	x	100 %	mqe	169,00
	Portico	mq	13	x	30 %	mqe	3,90
	Ripostiglio	mq	2	x	25 %	mqe	0,50
	Garage	mq	33	x	50 %	mqe	16,50
Primo	Abitazione	mq	208	x	100 %	mqe	208,00
	Loggia	mq	2	x	25 %	mqe	0,50



	Poggiolo	mq	8	x	25 %	mqe	2,00
Secondo	Abitazione	mq	48	x	100 %	mqe	48,00
	Abitazione	mq	82	x	70 %	mqe	57,40
	Terrazze	mq	85	x	20 %	mqe	17,00
Totale superficie commerciale del Lotto						mqe	525,60

Deprezzamenti

Nel caso di vendita forzata si applica un deprezzamento espresso in termini percentuali e motivato da:

- “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che, a volte, si accompagna alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sullo stesso;
- “condizioni di offerta del mercato” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o apprezzati dal mercato) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nello specifico, si individua un deprezzamento complessivo pari al **20%**.

Detrazioni per spese e oneri di regolarizzazione



Si considerano i costi che l'aggiudicatario dovrà presumibilmente sostenere ai fini delle regolarizzazioni catastali ed urbanistiche, portando in detrazione:

- € 1.000,00 per l'aggiornamento catastale così come giustificato al paragrafo 1,
- € 79.000,00 per spese di regolarizzazione edilizia così come giustificato al paragrafo 5.3,

per un **importo complessivo di € 80.000,00.**

Valore di stima

Per quanto sopra, **il valore di stima del Lotto** è quindi così determinato:

$$\text{mqe } 525,60 \times \text{€/mqe } 1.700,00$$

Valore di stima per l'intero, senza deprezzamenti/detraioni = € 893.520,00

A detrarre deprezzamento del 20 % - € 178.704,00

Valore di stima con deprezzamento = € 714.816,00

A detrarre spese ed oneri di regolarizzazione - € 80.000,00

Valore di stima per vendita forzata = € 634.816,00

Arrotondato a € 635.000,00

In conclusione, **il VALORE DEL LOTTO, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in € 635.000,00.**

(Euro SEICENTOTRENTACINQUEMILA/00).

*****.

OSSERVAZIONI ALLA BOZZA

Con PEC 27.02.2024 l'Avv. Laura Bonfanti ha inviato per conto del creditore procedente e nel termine concesso osservazioni alla bozza di perizia, depositate anche nel fascicolo telematico, chiedendo in particolare l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento pari al 15% anziché il 25% indicato nella bozza.



Con PEC del 05.03.20014 il sottoscritto ha risposto alle osservazioni, depositando in pari data le proprie considerazioni anche nel fascicolo telematico. Accogliendo parzialmente la revisione proposta dall'Avv. Bonfanti, il sottoscritto applica in conclusione un coefficiente di deprezzamento pari al 20% e provvede ad aggiornare il valore di stima per vendita forzata nella presente stesura definitiva della relazione.

*****.

ELENCO ALLEGATI

- 1) Debitore Esecutato
- 2) Documentazione Catastale
- 3) Titolo di Provenienza
- 4) Ispezione ipotecaria
- 5) Atto di Vincolo
- 6) Documentazione Urbanistica
- 7) Pratiche Edilizie
- 8) Difformità Rilevate
- 9) Documentazione Fotografica
- 10) Scheda Sintetica

Treviso, 05.03.2024

L'Esperto Stimatore

Ing. Simone Russo

