

Tribunale di Treviso

**PROCEDURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO**

promossa da: O.C.C. Veneziano i diritti del debitore – Liquidatore Avv. Paolo Polato

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. 04/2025

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Appartamento con garage e giardino esclusivo  
siti a Vallio di Roncade (TV) , via IV Novembre n. 14/A

Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo  
Telefono: 049 5212030  
Cellulare: 347 9045065  
Email: studio.miotto@gmail.com  
Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it



## Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati/liquidati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento - evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47 /85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso

per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis; 8bis.Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
  9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile

identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IV A e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito delle relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Come prima pagina (la seconda sarà di sommario) una scheda contenente le seguenti informazioni:

- 1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati;
- 2) Indicazione se il bene è pignorato per :intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari;
- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati;
- 4) Indicazione del prezzo di stima

**LOTTO UNICO**

Beni in ROCADE (TV)

Appartamento con garage e giardino esclusivo  
siti a Vallio di Roncade (TV) , via IV Novembre n. 14/A

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO, manca l' accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED].

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

*Intestatario:*

proprietà per 1/1 [REDACTED] (liquidata), nata [REDACTED] [REDACTED].  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

*Catasto Fabbricati:*

- Comune di Rocade (TV) , sez. urb. B, foglio 6, particella 475 sub 27, cat. C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie totale 17 mq, rendita € 27,89, via Quattro Novembre, edificio C, piano S1;
- Comune di Rocade (TV) , sez. urb. B, foglio 6, particella 475 sub 36, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie totale 70 mq, sup. escluse aree scoperte 59 mq, rendita € 263,39, via Quattro Novembre, edificio C, piano T;

Derivante da: Variazione del 14/02/2005 Pratica n. TV0044775 in atti dal 14/02/2005 (n. 44775.1/2005)

Confini:

Il mappale 475 confina a Nord con i 376 e 330 201, a Sud con i 472 e 464, a Ovest con i 466 e 467, a Est con via IV Novembre.

**Identificato al catasto Terreni:**

- Comune di Roncade (TV) , foglio 16, mapp. 475, Ente urbano, superficie mq 2.169

Derivante: Tipo Mappale del 14/02/2005 Pratica n. TV0044775 in atti dal 14/02/2005 (n. 44775.1/2005).

Confini: il mappale 475 confina a Nord con i 376 e 330 201, a Sud con i 472 e 464, a Ovest con i 466 e 467, a Est con via IV Novembre.

**Conformità catastale**

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Roncade è un Comune nella parte Sud-Est della Provincia di Treviso che si sviluppa lungo il fiume Musestre. Si tratta di un paese di 14.500 abitanti, completo di servizi primari (scuole, negozi, servizi comunali, centri sportivi), composto da varie frazioni tra cui Vallio, posto a Nord-Est lungo la SR 89, dove si trova il condominio contenente l' unità in oggetto.

**Caratteristiche zona:** bassa densità abitativa, circondata da zona rurale ed artigianale

**Area urbanistica:** zona residenziale di completamento

**Servizi presenti nella zona:** a Vallio ci sono pochi servizi, bisogna riferirsi a Roncade

**Caratteristiche zone limitrofe:** area rurale

**Importanti centri limitrofi:** Vallio di Roncade si trova tra Treviso e San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** nelle vicinanze nessuna,

**Attrazioni storiche:** nessuna nelle prime vicinanze, ma a 5 km c' è la laguna veneta

**Principali collegamenti pubblici:** SR 89.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è occupato dal ██████████ nato a ██████████ F. ██████████, sulla base del contratto di locazione abitativa agevolata del 08/02/2023, registrato il 13/02/2023 con prot. 23021309020332839, file RLI12000000019248634; durata dal 15/02/2023 al 14/02/2026 con proroga di ulteriori 2 anni, canone annuo definito dall' accordo territoriale in €/annui 4.800,00 (**€ 400,00 mensili**).

### Verifica congruità canone di locazione.

La ricerca di mercato su immobili comparabili posti nelle vicinanze di Roncade o al centro del paese, ha portato ad un valore medio del canone di locazione di €/mq 8,80; l' OMI, invece, rileva un range tra i 3,80 ed i 4,80 €/mq.

La superficie commerciale dell' appartamento con giardino esclusivo e parti comuni è di mq 92,15.

Si nota che i valori dell' Omi non sono riferiti al 2° semestre 2024 e che il valore degli affitti si è molto rialzato negli ultimi anni.

Infatti calcolando il canone sulla base del valore unitario massimo dato dall' OMI si hanno €/mese 442,00 (valore in linea con quanto riportato nel contratto), mentre sulla base del valore unitario di mercato attuale il canone passerebbe a €/mese 812,00.

Ritenendo che nel 2023, anno di inizio della locazione, gli affitti non avessero raggiunto lo stato attuale, che l' edificio è stato terminato nel 2021 quindi è stato consegnato all' affittuario pressochè nuovo, il canone da considerare in quella data può essere stimato come media tra il valore massimo dato dall' OMI ed il valore di mercato all' attualità, cioè pari a **€/mese 630,00**.

L' intervallo che regola la congruità del canone va riferita a +- 1/3 del valore appena calcolato, quindi il canone è da ritenersi congruo se ha un valore che parte da € 440,00 ed arriva a 840,00.

**Va, inoltre, ricordato che il contratto è di locazione abitativa agevolata e che il canone è stabilito dall' accordo territoriale.**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, a firma del Notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso, rep. 72368/34118 del 05/06/2013, trascritto a Treviso il 10/06/2013 R.G. 18259 R.P. 11861. Il [REDACTED] concedeva all'[REDACTED] di costruire ad una distanza tra il confine delle rispettive proprietà inferiore ai minimi di legge. Tale concessione costituisce una vera e propria servitù a favore ed a carico delle rispettive proprietà. Fondo servente terreno al foglio 16, particella 464 terreno, fondo dominante fabbricato alla sez. B, foglio 6, part. 475 sub 36.

Si rende noto che sulle aree scoperte esclusive corrono impianti tecnologici interrati che sono a servizio di tutte o alcune unità immobiliari e pertanto in caso di necessario intervento sarà possibile effettuare lavori e/o manutenzioni con obbligo della messa in pristino.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria a concessione di un mutuo fondiario del 23/06/2005, a firma del Notaio Pecorelli Giacomo di Treviso, rep. n. 74727/17915, trascritto a Treviso il 14/07/2005, R.G. 31131 R.P. 7341, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 120.000,00, totale € 216.000,00, durata 25 anni, ipoteca gravante sugli immobili oggetto della presente perizia.

Ipoteca di rinnovazione all' ipoteca volontaria del 23/06/2005, rep. 74727 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, rep. n. 74727, trascritta a Treviso il 17/06/2025 R.G. 22836 R.P. 4089, a favore di [REDACTED] di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 120.000,00, totale € 216.000,00 durata 25 anni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, Tribunale di Treviso n. 11/2025 del 23/01/2025, procedura n. 04/2025, trascritta a Treviso il 09/04/2025 R.G. 13250, R.P. 9330.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Il condominio è amministrato dal Geom. Davide Bianco di Biancade di Roncade, tel. 0422/848274, meil: [info@davidebianco.it](mailto:info@davidebianco.it).

Le spese di gestione ordinaria condominiale ammontano annualmente a circa € 322,00

(calcolato sul consuntivo 2024/2025).

Non sono state deliberate spese straordinarie.

Non vi sono ad oggi pendenze da parte di proprietaria ed affittuario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

- proprietà per 1/1 [REDACTED] (liquidata), nata a T [REDACTED]

Atto di compravendita del 23/06/2005 a firma del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, rep. 74726/17914, trascritto a Treviso il 14/07/2005 R.G. 31130, R.P. 19426. Si intendono compravendute anche le parti comuni, quali: area scoperta e rampa di accesso ai garage di cui al mapp. 475 sub. 1, il percorso pedonale e l' ingresso agli appartamenti di cui al mapp. 475 sub 3 e l' area di manovra ai garage di cui al mapp. 475 sub 5.

**Titolare/Proprietario:**

- proprietà per 1/1 Immobiliare [REDACTED] l. con sede [REDACTED]

Atto di compravendita del 04/02/2004 n. 70689 Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, registrato a Treviso il 06/02/2004 al n. 1372 serie 1T.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di costruire n. 176-2003 del 02/03/2004, intestato a [REDACTED] per i lavori relativi al progetto presentato;

- D.I.A. del 29/11/2004 n. 651/2004, prot. 0021510, variante al P.C. n. 176/2003 del 02/03/2004, intestata [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche agli erigendi edifici residenziali a nove alloggi sul lotto 3B del Piano di Lottizzazione S. Nicolò in Vallio di Roncade – ZTO C2/20 ambito B.

- Certificato di Agibilità n. 176/2003 e D.I.A. n. 651/2004 del 29/11/2004 prot. 0021510, intestata a [REDACTED] per due nuovi fabbricati a 9 alloggi (denominati "B" e "C" ) Lotti 3B e 4B lottizzazione S. Nicolò via 4 Novembre 14/A e n. 14/B.

### 7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra stato di fatto e stato licenziato, non si sono riscontrate difformità.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PIANO INTERVENTI
In forza della delibera:-	
Zona omogenea:	Zona residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Fascia di rispetto idrogeologico

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI'

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: **Appartamento con garage e giardino esclusivo  
siti a Vallio di Roncade (TV), via IV Novembre n. 14/A**

**Quota e tipologia del diritto**

proprietà per 1/1 [REDACTED] (liquidata), nata a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva abitazione: **mq 70,85**

superficie scoperto pertinenziale: **mq 188**

E' posto al piano: terra l' appartamento ed interrato il garage

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14/A interno ?

Ha un'altezza utile interna: 2,70 ml

L'intero fabbricato è composto da: 2 livelli fuori terra , uno interrato.

Stato di manutenzione generale: ottimo.

**Caratteristiche descrittive:**

Manto di copertura

Struttura: **legno**  
materiale: **coppi**  
condizioni: **buono**

Struttura verticale

materiale: **muri portanti e pilastri intermedi**  
condizioni: **buono**

Struttura orizzontale

materiale: **solai in latero-cemento**  
condizioni: **buono**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

Materiale: **scuri in legno**  
Condizioni: **buone**

Infissi interni

materiale: **legno con vetro camera**  
condizioni: **buone**

Pavimentazione Interna

Materiale: **parquette in legno e mattonelle in ceramica nel bagno**  
Condizioni: **buone**

Rivestimenti

Materiale: **intonaco al civile in casa e mattonelle in ceramica nel bagno**

**Impianti:**

Elettrico	Tipologia: <b>sotto traccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	Tipologia: <b>autonomo con caldaia esterna</b> condizioni: <b>buone</b>
Idro-sanitario	Tipologia: <b>recente</b> condizioni: <b>buone</b>
Climatizzazione	1 split nel vano notte
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Presente ma non funzionante
Videocitofono	Presente

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI'
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI'

**Idro-termo-sanitario:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in acciaio
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità	SI'

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI' 1 split in zona notte
--	---------------------------

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al p.t.	sup lorda di pavimento	60,50	1,00	60,50
loggia	sup lorda di pavimento	7,80	0,25	1,95

garage	sup lorda di pavimento	16,80	0,50	8,40
Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	188,32	0,10	18,80
Percorso pedonale esterno condominiale	sup lorda di pavimento	42,36	0,15/18	0,35
percorso/rampa carrabile	sup lorda di pavimento	168,84	0,15/36	0,70
Corsia di manovra garage interrato	sup lorda di pavimento	96,32	0,50/9	5,35
Vano scala/ingresso	sup lorda di pavimento	26,12	/18	<u>1,45</u>
Totale sup. commerciale	sup lorda di pavimento			<b>97,50</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: appartamenti

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2.2024

Zona: Treviso – Roncade

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: appartamenti

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): € 950-1300

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni raggugli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione

dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

Comparabili:

1 -Appartamento quadrilocale a Biancade di Roncade, palazzina non recente di poche unità, €/mq 1.463,00

2 - Appartamento in palazzina di poche unità costruita nel 1994 a Roncade, buone finiture €/mq 1.435,00.

3 - Appartamento in centro a Roncade, in palazzina del 2010, classe A1, €/mq 1915.

Il valore unitario al quale applicare i coefficienti di merito relativi al nostro edificio dovrebbe essere riferito a fabbricati ristrutturati e recenti, dei quali solo il comparabile 3 rispecchia le caratteristiche, anche se con classe energetica molto più alta.

Gli altri comparabili ed i valori dell' OMI stanno ad indicare il prezzo di riferimento al quale pervenire dopo l' indicizzazione, in quanto rispecchiano le caratteristiche generali dell' unità in questione.

Si arriverà, quindi ad una valutazione di €/mq 1300-1400, mentre il valore di partenza verrà decurtato del 10% a causa della classe energetica del comparabile (A1), parametro non raggiunto con la costruzione nel 2005 del fabbricato. Il valore di riferimento sarà quindi di €/mq 1.900 - 10% €/mq 1.710,00.

## 8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

### 1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

### 2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

### 3) Livello di piano

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

## INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali zona periferica rispetto ai comparabili	0,95
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: terra l' appartamento e l' interrato il garage	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,95
- Caratteristiche tipologiche: abitazione civile – appartamento	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 20 anni	0,84
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
<b>Il coefficiente complessivo risulta:</b>	<b>0,76</b>

Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 1.710,00 x 0,76 = €/mq 1.300,00

Stima dell' abitazione: €/mq 1.300,00 x mq 97,50 = € 126.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con garage e giardino esclusivo	97,50	€/mq 1.300,00	€ 126.750,00
Valore corpo			€ 126.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.750,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 126.750,00

## Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento con garage e giardino esclusivo		€ 126.750,0	€ 126.750,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% sul valore dell' intero, dovuta all'immediatezza della vendita e per assenza di garanzia per vizi (-) € 19.012,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l' immobile è indivisibile

## 8.5 Prezzo base del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" € -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 107.738,00

Valore di mercato della quota spettante alla liquidata 1/1 € 107.738,00

## Allegati

Titolo di provenienza  
 Documentazione fotografica  
 Documenti catastali  
 Ispezione ipotecaria  
 Licenze edilizie

Data generazione 18/08/2025

L'Esperto alla stima  
 Arch. Roberta Miotto

