

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. 25/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Porzione di casa a schiera

sita a Ramon di Loria (TV), via Fontanelle 5B.

Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo

Telefono: 049 5212030

Cellulare: [REDACTED]

Email: studio.miotto@gmail.com

Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO :

Porzione di casa a schiera

sita a Ramon di Loria (TV), via Fontanelle 5B.

1. Dati Catastali

Intestatario:

[REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietà 1/1.

Catasto Fabbricati:

- Comune di Loria (TV) , sez. urb. C, foglio 4, particella 642 sub 10, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 142 mq, rendita € 588,76, via Fontanelle piano S1-t-1;
- Comune di Loria (TV) , sez. urb. C, foglio 4, particella 642 sub 11, cat. C/6, classe U, consistenza 21 mq, superficie totale 24 mq, rendita € 59,65, via Fontanelle piano S1.

Catasto Terreni:

- Comune di Loria (TV), foglio 21, mapp. 642, Ente urbano, superficie mq 1.013.

2. Stato di possesso:

L' immobile è occupato [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] L.F. [REDACTED] sulla
base del contratto di comodato ad uso gratuito stipulano in data 20/08/2025 e registrato
all' Agenzia delle Entrate il 27/08/2025 [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: l' immobile è accessibile solo al piano terra.

4. Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A., Agenzia delle Entrate – riscossione, Consel S.p.A. con sede a Biella (BI), massa di creditori di [REDACTED]

5. Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni: SI'

8. Prezzo: da libero: € 139.380,00

Prezzo da occupato: € ...

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. allegghi 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 della 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 Ramon di Loria (TV)
Porzione di casa a schiera
sita in via Fontanelle 5B

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI'

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

proprietà per 1/1 [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati.

- Comune di Loria (TV) , sez. urb. C, foglio 4, particella 642 sub 10, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 142 mq, rendita € 588,76, via Fontanelle piano S1-t-1;

- Comune di Loria (TV) , sez. urb. C, foglio 4, particella 642 sub 11, cat. C/6, classe U, consistenza 21 mq, superficie totale 24 mq, rendita € 59,65, via Fontanelle piano S1.

Derivante da: variazione della destinazione del 04/07/2008, pratica TV0207727 in atti dal 04/07/2008 in corso di costruzione – definito (n. 15071.1/2008)

Confini:

L' abitazione confina a Est ed Ovest con altre proprietà della stessa schiera, a Nord e Sud con il proprio scoperto esclusivo ed in seguito a Sud con il vialetto pedonale condominiale.

Identificato al catasto Terreni:

-Comune di Loria (TV), foglio 21, mapp. 642, Ente urbano, superficie mq 1.013.

Derivante: Variazione del 28/09/2006 Pratica n. TV0221330 in atti dal 28/09/2006 (n. 221330.1/2006)

Confini: il mappale 642 confina a Nord con i mappali 601 e 603, a Sud con il 118, a Est con il 117 ed a Ovest con via Fontanelle.

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):

Loria è un paese di 9000 abitanti, ad Ovest della Provincia di Treviso, che si sviluppa nella campagna tra Bassano del Grappa e Castelfranco Veneto, e tra i paesi più piccoli di Riese Pio X e Rossano Veneto. Ramon è una località a Sud di Loria, di piccole dimensioni ma con i servizi di base.

Caratteristiche zona: bassa densità abitativa, circondata da zona rurale

Area urbanistica: zona residenziale di urbanizzazione consolidata

Servizi presenti nella zona: servizi di base, gli altri servizi sono a Loria

Caratteristiche zone limitrofe: area rurale

Importanti centri limitrofi: Bassano del Grappa, Castelfranco Veneto

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: SP 20

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è occupato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED] sulla base del contratto di comodato ad uso gratuito stipulano in data 20/08/2025 e registrato all' Agenzia delle Entrate il 27/08/2025, [REDACTED] La durata del contratto è di 3 anni, quindi sino al 27/08/2028.

Essendo il comodato è un contratto basato sulla liberalità, non su un corrispettivo oneroso come la locazione, non gode delle tutele previste per i contratti di locazione (ex art. 2923 del Codice Civile), nemmeno se il contratto è stato registrato ed ha data certa anteriore al pignoramento o al fallimento, quindi è inopponibile alla procedura di liquidazione controllata.

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:*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

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:*

- Iscrizione del 26/07/2007 RG 36176 RP 9933, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato, redatto in data 11/07/2007 dal Notaio Gagliardini Antonio di

Castelfranco Veneto, rep. 197207/19680, a favore della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.P.A, contro [REDACTED] capitale € [REDACTED] totale € [REDACTED] durata 25 anni, immobile colpito fabbricato in corso di costruzione nel Comune di Loria, z.u. C, foglio 4, particella 642 sub 6, via Fontanelle, piano S1.

- Iscrizione del 03/04/2020 RG 11124 RP 1738, ipoteca legale derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Torino in data 12/04/2010, rep. 5015, a favore di Consel S.p.A., contro [REDACTED] capitale € [REDACTED] totale € [REDACTED] immobili colpiti siti a Loria, sez. C, foglio 4, part. 642 sub 10 e 11.

- Iscrizione del 14/10/2021 RG 41538, RP 6721, ipoteca concessione amministrativa/riscossione, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, a favore dell' Agenzia delle Entrate – riscossione, emesso dalla stessa in data 13/10/201 rep. 3437/11321, contro [REDACTED] capitale € [REDACTED] totale € [REDACTED] immobili colpiti siti a Loria, sez. C, foglio 4, part. 642 sub 10 e 11.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 25/10/2010, RG 38090, RP 23716, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Treviso in data 27/08/2010, rep. 4803, a favore di Consel SpA di Biella, contro [REDACTED] immobili colpiti siti a Loria, sez. C, foglio 4, part. 642 sub 10 e 11.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, Tribunale di Treviso n. 194/2025 del 28/10/2025, trascritta a Treviso il 28/04/2026 R.G. 15039, R.P. 10732, immobili colpiti siti a Loria, sez. C, foglio 4, part. 642 sub 10 e 11.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Porzione di unità a schiera costruita nel 2009 e composta da tre livelli di cui un interrato dove giacciono taverna, lavanderia e wc, un piano terra con zona giorno ed un primo piano con due camere ed un servizio igienico. Esternamente all' unità è compreso nella proprietà uno scoperto che si sviluppa prevalentemente a Nord e Sud ed un portico ad Ovest per il riparo delle auto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

in virtù dell' atto di compravendita dell' 11/07/2007, a firma del Notaio Alessandro Ghirardello di Bassano del Grappa. In tale atto acquistava la porzione di casa a schiera dalla società Ghiroppla s.r.l. di Bassano del Grappa allo stato grezzo, composta da soli muri perimetrali e copertura, privo di impianti, serramenti, pavimenti. Insiste su parte del terreno un vincolo urbanistico di destinazione per uso pubblico a parcheggi e viabilità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n. 991 del 21/04/2006, prot. 592/, P.E. 1821, intestato a Ghiroppla s.r.l., per la costruzione di due fabbricati residenziali bifamiliari.
- D.I.A. in sanatoria in variante al P.C. 991 del 21/0/2006, datata il 16/02/2008, intestata a Ghiroppla srl, per demolizione e/o nuova costruzione di pareti divisorie interne, lievi modifiche prospettiche e sistemazione esterna dei fabbricati.
- Certificato di agibilità in riferimento al P.C. 991 del 21/04/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra stato di fatto e stato concessionato non si rilevano difformità.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PIANO INTERVENTI
In forza della delibera:-	C.C. n. 45 del 06/12/2023
Zona omogenea:	Zona B4 residenziale di urbanizzazione consolidata
Norme tecniche di attuazione:	Art. 70
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI'

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: Porzione di casa a schiera

Sita a Ramon di Loria (TV), Via Fontanelle 5B

Quota e tipologia del diritto

proprietà per 1/1 [redacted] a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva abitazione: mq 170,00

E' posto al piano: interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5B

ha un'altezza utile interna: al piano terra e primo di ml 2,70, al piano interrato di ml 2,60

L'intero fabbricato è composto da:

2 livelli fuori terra , uno interrato.

Stato di manutenzione generale: buono esternamente, ottimo internamente.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura	materiale: stirodur da 6 cm e coppi condizioni: buoni
--------------------	--

Struttura verticale	materiale: muri portanti condizioni: buoni
---------------------	---

Struttura orizzontale	materiale: solai in cemento armato condizioni: buoni tetto: in legno Condizioni: buone
-----------------------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Materiale: scuri in legno Condizioni: buone
-----------------	--

Infissi interni	materiale: p.v.c. con vetro camera condizioni: buone
-----------------	---

Pavimentazione Interna	materiale: in legno a listoni al p.t. e 1°, gres p. int Condizioni: ottime
------------------------	---

Rivestimenti	Materiale: spatolato al p.t., vano scala, corridoio 1° p. e wc, intonaco al civile camere, ceramica nei bagni.
--------------	--

Porte interne	Tipologia e materiale: a scomparsa e a battente in legno verniciato bianco Condizioni: ottime
Rivestimento a cappotto	Materiale: stirodur da 10 cm Condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	Tipologia: sotto traccia condizioni: buone
Termico	Tipologia: autonomo, riscaldamento a pavimento con caldaia a condensazione in c.t. all' inerrato condizioni: buone
Idro-sanitario	Tipologia: aggiornato condizioni: buono
Climatizzazione	2 split caldo/freddo: 1 al p.t. ed 1 nel corridoio del 1° piano
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI'
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a pavimento e caldaia a condensazione
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI' 2 split, uno p.t. ed uno p. 1
--	-----------------------------------

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 equivalent
Piano terra	sup lorda di pavimento			
Appartamento		44,41	1,00	44,41
Portico		15,33	0,35	5,36
Scoperto		115,47	0,10	11,54
Piano interrato	sup lorda di pavimento			
Taverna con lavanderia e C.T.		48,48	0,60	29,00
Garage doppio		23,90	0,50	11,95
Area di manovra + rampa		175,95	0,50/4	22,00
1° Piano	sup lorda di pavimento			
Appartamento		44,41	1,00	44,41
logge		3,60	0,25	<u>0,90</u>
Totale sup. commerciale	sup lorda di pavimento			169,57

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: villette

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2.2025

Zona: Loria - Ramon

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: villetta

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato media (€/mq): direzionale €/mq 920,00 -€/mq 1.100,00

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 ragguagli 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:

- Attico nuovo a Castione di Loria, mq 120, con ascensore € 285.000,00; €/mq 2.375,00
- Bifamiliare recente a Castione, di 150 mq con finiture di lusso € 370.000,00; €/mq 2.466,00
- Villa a schiera via Brentelle, Loria, buone finiture, mq 192, € 360.000,00 €/mq 1.875,00

Il valore unitario al quale applicare i coefficienti di merito relativi al nostro edificio dovrebbe essere riferito a fabbricati ristrutturati e non al nuovo, in quanto i requisiti imposti oggi nell' edilizia riguardo la classe energetica non sono paragonabili con quelli dell' inizio degli anni 2000. A tal riguardo è bene considerare il valore più basso dei comparabili, e calcolare tale fattore attraverso non solo la vetustà, ma anche le caratteristiche tecnologiche e la posizione (i comparabili si trovano a Loria o Castione).

Il valore di riferimento viene quindi scelto in €/mq 1.800,00.

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 leggermente periferica	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: interrato, terra e primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: abitazione civile	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 18 anni	0,90
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>1,00</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,73

Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 1.800,00 x 0,73 = €/mq 1.314,00

Stima dell' abitazione: €/mq 1.314,00 x mq 169,57 = € 222.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione di casa a schiera	169,57	€/mq 1314,00	€ 222.800,00
Valore corpo			€ 222.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 222.800,00

Valore complessivo diritto e quota 1/1

€ 222.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Porzione di schiera	169,57	€ 222.800,00	€ 222.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% sul valore dell' intero, dovuta
all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia
per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) (-) € 33.420,00

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": € 189.380,00

Valore di mercato della quota spettante al liquidato (1/1)
€ 189.380,00

Allegati

Titolo di provenienza

Documentazione fotografica

Documenti catastali

Ispezione ipotecaria

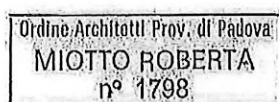
Licenze edilizie

Data generazione 24/06/2026

Data correzione 08/07/2026

L'Esperto alla stima

Arch. Roberta Miotto



p. 17

Ver. 3.0

Edicom Finance srl