

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.sse **Francesca Vortali**

Udienza 23/03/2022

Nella causa di esecuzione n. **275/2019** R.G.E. promossa da:

**AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l.** con l'avv. Franco Zorzan

CONTRO

**n. 2 ESECUTATI**

**RELAZIONE**

dell'Esperto Stimatore.

**INDICE**

incarico	pag.	2
documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.	pag.	3
svolgimento delle indagini	pag.	3
ubicazione ed accessibilità	pag.	4
descrizione catastale	pag.	4
confini	pag.	6
servitù attive o passive	pag.	6
proprietà	pag.	6
provenienza	pag.	6
disponibilità	pag.	6
gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag.	7
classificazione urbanistica	pag.	8

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



descrizione generale del lotto	pag. 9
divisibilità	pag. 10
regolarità edilizia e catastale	pag. 11
classificazione energetica	pag. 13
spese condominiali	pag. 14
criteri di valutazione	pag. 15
stima del più probabile valore di mercato	pag. 16
stima del valore di vendita forzata	pag. 18
allegati	pag. 19
documenti	pag. 19
deposito	pag. 20

**INCARICO**

L'illustrissimo sig. Giudice, dott.ssa **Francesca Vortali** del Tribunale di Treviso, con provvedimento in data 02/12/2019 nominava il sottoscritto ing. Antonio Vascellari, libero professionista in Vittorio Veneto, iscritto presso il Tribunale di Treviso all'Albo dei Consulenti Tecnici col n. 45 e all'Albo dei periti tecnici - categoria Ingegneria e relative specialità - col n. 23, quale Esperto Stimatore nella causa in oggetto, disponendo che il sottoscritto "depositi con modalità telematica in cancelleria entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento in confor-

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



mità al modello "giuramento stimatore", allegato sub. 2" come infatti avvenuto.

Alla nomina erano allegati i chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. cpc, versione marzo 2018, in base ai quali veniva concesso termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita (quindi entro il 18/05/2020, poi prorogato al 21/02/2022) per l'invio di copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato nonché termine di almeno 10 giorni prima dell'udienza citata (quindi entro il 07/06/2020, poi prorogato al 13/03/2022) per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

#### **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 2° COMMA C.P.C.**

Il sottoscritto controllava preliminarmente la documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., che risultava completa.

#### **SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI**

Previo accesso telematico in Cancelleria per l'acquisizione dei documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, in comune di Conegliano per i rilievi della pratica edilizia ed effettuate le indagini



ipocatastali, dopo accurato studio della documentazione, previi accordi con il il dott. Francesco de Pieri dell'I.V.G., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali il giorno giovedì 10 febbraio 2022 alle ore 10 presso gli immobili per cui è causa, in comune di Conegliano, via Cadore n. 16.

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto assistito dal proprio collaboratore dott. arch. Bruno Piccin, erano presenti i signori:

- dott. Francesco de Pieri dell'I.V.G.;
- uno dei due esecutati.

Alla loro presenza venne eseguito il rilievo degli immobili sottoposti ad esecuzione.

#### **UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ**

L'immobile si trova in pieno centro cittadino, a circa 440 m in linea d'aria in direzione nord-est dalla stazione dei treni, giusto di fronte alle Poste.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione a piano seminterrato, primo e attico, facenti parte di un fabbricato denominato "Condominio Cadore", sito in Comune di Conegliano, via Cadore, il tutto così censito:

COMUNE DI CONEGLIANO

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



Catasto dei Fabbricati

Sezione E - Foglio 4

mappale 1801 sub. 5 - Via Cadore - piano: S.1 - T e  
1 - Categ. A/2 - Classe 3 - Vani 7 - Superficie Ca-  
tastale Totale: 156 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree sco-  
perte: 154 m<sup>2</sup> - RC. Euro 994,18.

**Precisazioni:**

La detta porzione di fabbricato ha diritto al-  
la quota di 53/1000 sulle parti ed impianti comuni  
dell'intero edificio di cui fa parte, e sull'area  
coperta e scoperta di pertinenza e su quanto altro  
previsto dal Regolamento di Condominio e dall'art.  
1117 del Codice Civile, ed in particolare su quanto  
indicato nell'atto in data 23 novembre 1962 Rep.n.  
16279 del Notaio Enrico Sartorio di Conegliano, ivi  
registrato in data 13 dicembre 1962 al n. 1193 mod.  
1 Vol. 117.

Il detto mappale 1801 sub. 5 è meglio identi-  
ficato nella planimetria presentata al Catasto dei  
Fabbricati di Treviso in data 10 ottobre 1961 (doc.  
8).

Il fabbricato con la relativa area scoperta di  
cui è parte la suddetta unità, insiste sul mappale  
1801 ente urbano di mq. 496 al Foglio 32 del Cata-  
sto Terreni, stesso Comune.

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



**CONFINI**

Il fabbricato di cui è parte la suddetta unità confina a partire da nord in senso orario, con il fabbricato al mappale 1959, via Cadore, via Piave e fabbricato al mappale 1799, salvo altri o più precisi.

**SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE**

Nessuna.

**PROPRIETÀ**

In piena proprietà dei due ESECUTATI (rispettivamente per la quota di 65/100 e 35/100), in regime di separazione dei beni.

**PROVENIENZA**

I suddetti immobili sono pervenuti per l'intera proprietà agli ESECUTATI, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 28 dicembre 2001 Rep.n. 80.836 del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (doc. 1), trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 gennaio 2002 ai n.ri 2.696/1.920.

**DISPONIBILITÀ**

Immobile occupato da uno dei due esecutati (quello con la proprietà maggiore), assieme alla figlia.

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



**GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) :**

I sopradescritti immobili sono gravati dalla seguenti formalità:

**\* ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 luglio 2007 ai n.ri 34.424/9.384, per la complessiva somma di Euro 320.000,00 e per Capitale di Euro 160.000,00, della durata di anni 15, in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto in data 18 aprile 2007 Rep.n. 105.719 del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, stipulata a favore della HYPO ALPE ADRIA - BANK S.p.A., con sede in Udine, ed a carico degli ESECUTATI, gravante la suddetta porzione di fabbricato;

**\* ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2018 ai n.ri 9.025/1.356, per la complessiva somma di Euro 10.000,00, a fronte di un capitale di € 5.486,53 ed a favore del CONDOMINIO CADORE, con sede in Conegliano ed a carico degli ESECUTATI, gravante la suddetta porzione di fabbricato, a seguito di decreto ingiuntivo in data 12 marzo 2015 al repertorio n. 1012, emesso dal Tribunale di Treviso;

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



**\* Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto

presso l'Agencia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 18 luglio 2019 ai n.ri 28286/19996 emesso dal Tribunale di Treviso in data 12 giugno 2019 al rep.n. 5218, a favore della EAGLE SPV S.R.L., con sede in Tavagnacco (Udine) ed a carico degli ESECUTATI, gravante la suddetta porzione di fabbricato;  
- aggiornamento ipotecario aggiornato al 2 febbraio 2022.

**CLASSIFICAZIONE URBANISTICA**

Secondo il vigente Piano degli Interventi e relative Norme Tecniche operative, con annesso Regolamento Edilizio, l'area in comune di Conegliano, censita al Catasto Terreni al foglio 32, mappale n. 1801 e Catasto Fabbricati alla sezione E, foglio 4, mappale n. 1801:

- è inclusa nell'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO - ATO 5 "Centro Storico", ai sensi dell'art. 23 delle N.T.O.;
- ricade in "T2 - TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE", ai sensi dell'art. 29 delle N.T.O.;
- viene classificata "AREE IDONEE A CONDIZIONE - TERRENI A SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE",

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



ai sensi dell'art. 14.b.1 delle N.T.O..

Le norme di attuazione e gli interventi ammessi sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle norme tecniche operative del piano degli interventi (doc. 3).

### **DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

Trattasi della porzione a piano seminterrato, primo e attico di un fabbricato disposto su sei piani fuori terra più uno interrato ed uno soprastante il piano 6° ad uso vano motore relativo all'ascensore e vano centralina antenna TV posto in via Cadore n° 16 del Comune di Conegliano.

Il piano seminterrato, di circa 11 m<sup>2</sup> lordi e 9 m<sup>2</sup> netti è composto da un cantinato, il piano primo, di circa 154 m<sup>2</sup> lordi e 132 m<sup>2</sup> netti, è composto da ingresso, ampio soggiorno, pranzo-cucina, WC, corridoio con due camere doppie, uno studio ed un bagno, oltre ad una terrazza di circa 9 m<sup>2</sup> lordi e 8 m<sup>2</sup> netti, il piano 6°, relativamente alle parti comuni, che non vengono conteggiate nel calcolo delle superfici, è composto da lavanderia e stenditoio coperto di circa 65 m<sup>2</sup> lordi e 54 m<sup>2</sup> netti e da un lastrico solare di circa 103 m<sup>2</sup> lordi e 100 m<sup>2</sup> netti.

Le altezze sono di 2,00 m al piano seminterra-



to, 2,95 m (2,84 nella zona del soggiorno controsoffittata) al piano primo e 2,60 m al piano sesto.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato e gli orizzontamenti (solai di interpiano e tetto) in laterocemento.

I pavimenti sono in piastrelle al piano seminterrato e nel soggiorno, pranzo-cucina e bagni al piano primo, in legno negli altri locali al piano primo.

Le finestre di facciata (lati est e sud), sono dotate di serramenti in legno con vetrocamera e persiane in plastica.

Il fabbricato è dotato di ascensore e l'abitazione è dotata di impianto telefonico, elettrico, citofonico, televisivo, idrico - sanitario, riscaldamento centralizzato con in più un climatizzatore tipo "split" nel corridoio.

Lo stato di manutenzione può definirsi buono, con pavimenti in piastrelle e rivestimenti dei bagni apparentemente di abbastanza recente realizzazione.

### **DIVISIBILITÀ**

Data la superficie e la disposizione di forma simmetrica a una "L", con il lato corto dell'ala disposto da est ad ovest ed il lato lungo da sud a



nord, con l'ingresso all'inizio del lato corto, l'immobile potrebbe essere facilmente divisibile in due, aggiungendo un ingresso all'inizio del lato lungo con accesso al corridoio, ma per fare ciò bisognerebbe fare un progetto divisionale con diversa destinazione dei vani, lavori interni e conseguente variazione catastale nonché dei millesimi relativi al condominio, per cui si considera l'immobile non facilmente divisibile e quindi vendibile in un unico lotto.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

##### **Accertamento di conformità urbanistico-edilizia**

L'edificio è ante 1/9/1967 ed è stato edificato in base licenza edilizia prot. n. 7186/IV del 16/06/1959 (pratica n. 119/59) (doc. 11) con dichiarazione di abitabilità N° 71 del 09/02/1961 (doc. 12), successivo condono con domanda di sanatoria in data 30/04/1986 prot. n. 12659 (pratica n. 2102/86) (doc. 13) ed infine concessione edilizia per variante in corso d'opera prot. n. 20.415/Urb. del 07/09/1989 (pratica n. 291/89) rilasciata in data 02/10/1989 (doc. 14).

Attualmente l'immobile appare essere stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, sostanzialmente per il rifacimento dei pavimenti in

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



piastrelle, del rifacimento dei rivestimenti e sanitari nei bagni e, rispetto all'ultimo progetto, per altre opere interne quali la modifica con apertura delle pareti divisorie tra soggiorno-pranzo ("pranzo" in catasto) e cucina e tra la cucina e la cameretta ("servizio" in catasto) ottenendo pressoché uno spazio tutto aperto, nonché altre modifiche subito dopo dell'ingresso a destra, che dovranno essere oggetto di domanda in sanatoria. Si tratta di opere interne senz'altro sanabili e dato che, per ottenere la sanatoria in Comune (sanzione amministrativa di € 516,00) bisognerà fare la pratica in Comune affidandosi a un tecnico abilitato, il sottoscritto ritiene che il costo della sanatoria possa essere ritenuto pari a € 3.000,00.

È poi da aggiungere che, rispetto all'ultimo progetto (pratica n. 291/89), la disposizione dei locali corrisponde e, molto sommariamente, rispetto alle misure rilevate graficamente, anche le misure rilevate fisicamente, ma la verifica non può essere eseguita, poiché tale progetto, diverso da quello della licenza iniziale (pratica n. 119/59), non è quotato ed è noto come, in base alle norme tecniche, nessuna misura può essere rilevata direttamente dal progetto, bensì dalle quote.



**Accertamento di conformità catastale**

Quanto riferito per l'accertamento di conformità urbanistico-edilizia vale anche per quello di conformità catastale. Peraltro, anche se la planimetria catastale non riproduce fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile, in base a quanto indicato agli articoli 17 e 20 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, e come chiarito nelle circolari n. 2/2010 e 3/2010 dell'Agenzia del Territorio, l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe a seguito dell'intervento edilizio eseguito. Di conseguenza, in questo caso, la dichiarazione di variazione non si ritiene dovuta, fatta salva l'opportunità dei soggetti interessati di richiedere comunque l'allineamento attraverso gli usuali canali informativi. Peraltro, siccome in giro c'è ancora qualche notaio che pretende comunque la regolarizzazione catastale, è opportuno mettere in conto anche un importo di 2.000,00 € per la pratica relativa.

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori (anche se non la peggiore) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Per avere l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, previi accordi telefonici, in data 16/11/17 ho inviato la richiesta via e-mail alla signora Olivetta Gerometta, amministratrice del complesso immobiliare, la quale mi ha riferito che, relativamente alla quota dei due esecutati, l'importo annuale della gestione 2019/20 è di 1.942 €, che essi stanno pa-



gando a rate le spese ordinarie scadute di 3.672,98 €, all'incirca corrispondenti agli ultimi 2 anni, che sono state deliberate le spese per l'intervento sulla terrazza di copertura la cui quota degli eseguiti è di circa 590 €, oltre a delle spese sostenute per la caldaia - peraltro nel 2018, quindi da non considerare - la cui quota a carico degli eseguiti è di 2.291,57 €. Considerato peraltro che, relativamente all'importo da portare in diminuzione al valore stimato degli immobili, è verosimile, se non certo, che la vendita all'asta avvenga durante un'annualità contabile del condominio successiva a quella odierna, considerata anche l'impennata dei costi dell'energia, si può presumere che l'importo delle due annualità da portare in detrazione sia forfettariamente pari a 5.000,00 €.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Per ottenere la stima degli immobili bisogna calcolare la superficie commerciale, che è la superficie dell'unità immobiliare, al lordo dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con un'altra proprietà, valutata per intero per quanto riguarda i locali principali, moltiplicata per dei coefficienti (rapporti mercantili) per quanto riguarda gli spazi accessori. Ci sono varie



riviste, manuali e pubblicazioni che indicano questi coefficienti, molto spesso non coincidenti, ma generalmente abbastanza vicini. Per quanto riguarda gli immobili delle mie perizie, normalmente assumo i seguenti rapporti mercantili:

- cantine e solai inabitabili:	0,20
- cantine abitabili:	0,50
- camere a tetto o soffitte non agibili:	0,40
- camere a tetto o soffitte agibili:	0,80
- terrazze e balconi scoperti:	0,25
- balconi coperti o logge	0,40
- autorimesse e box	0,50
- posti auto coperti:	0,35
- posti auto scoperti:	0,25
- centrale termica:	0,50
superfici scoperte in proprietà esclusiva:	
- per la superficie fino a quella dell'unità abitativa:	0,10
- per la superficie eccedente quella dell'unità abitativa:	0,03

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Se si esamina l'osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Agenzia Entrate - (allegato 5), relativamente al comune di Conegliano, per abitazioni di tipo civile

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



in zona centrale con stato conservativo normale indica un valore di mercato da 1.150 a 1.600 €/mq di superficie lorda.

Se si esamina la quotazione immobile di "immobiliare.it" (allegato 6) relativamente al comune di Conegliano, via Cadore n. 16, per una abitazione di tipologia appartamento della superficie di 154 m<sup>2</sup>, piano primo, locali 6, bagni 2, stato immobile non ristrutturato, con riscaldamento condominiale, anno di costruzione 1959, classe energetica F, con ascensore, con terrazze o balconi di 11 m<sup>2</sup>, senza giardino, senza garage, con esposizione a est e sud, indica un valore di riferimento da 138.000 a 170.000 € con un prezzo stimato di € 154.000.

Per quanto riguarda la superficie commerciale da considerare, cioè la superficie ragguagliata nella quale sono compresi la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili sopraddeati, essa risulta così composta:

piano interrato: mq 11 x 0,50 =	circa mq	5
piano primo:	circa mq	154
terrazza piano 1°: mq 10 x 0,40 =	<u>circa mq</u>	<u>4</u>
Totale	circa mq	163

Per quanto sopra esposto, considerata l'epoca della costruzione e lo stato di manutenzione, tenu-



ti in evidenza i vincoli di P.R.G., visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza e di quant'altro può influire sul valore venale dei beni, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili sia il seguente:

mq. 163 x € 900,00/mq =	€	146.700,00
a dedurre spese sanatoria:	€	3.000,00
a dedurre spese pratica catastale:	€	2.000,00
a dedurre spese condominiali:	€	<u>5.000,00</u>
valore complessivo:	€	136.700,00
<b>IN TONDO</b>	<b>€</b>	<b>137.000,00</b>

(diconsi euro centotrentasettemila/00).

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre in diminuzione, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU e tasse varie), considerando che il valore dell'immobile deve essere intero quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene di attri-



buire all'immobile un minor valore del 30% e quindi un valore di vendita forzata di

€ 136.700,00 x 70%: € 95.690,00

**IN TONDO € 96.000,00**

(diconsi euro novantaseimila/00).

**ALLEGATI**

1. generalità esecutati;
2. documentazione fotografica;
3. ubicazione dell'immobile (Google Maps);
4. vista aerea dell'immobile (Google earth);
5. quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
6. quotazione immobile di "immobiliare.it";
7. rilievi planimetrici;
8. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
9. avviso d'asta.

**DOCUMENTI**

1. copia dell'atto di compravendita;
2. certificato di destinazione urbanistica;
3. estratto delle norme tecniche operative del piano degli interventi;
4. mappa catastale;
5. mappa catastale (ingrandimento);
6. elaborato planimetrico;
7. elenco subalterni;

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



8. planimetria catastale part. 1801 sub. 5;
9. visura storica per immobile part. 1801 sub. 5;
10. visura storica per immobile catasto terreni;
11. licenza edilizia prot. n. 7186/IV del 16/06/1959 (pratica n. 119/59);
12. dichiarazione di abitabilità N° 71 del 09/02/1961;
13. condono con domanda di sanatoria in data 30/04/1986 prot. n. 12659 (pratica n. 2102/86);
14. concessione edilizia per variante in corso d'opera prot. n. 20.415/Urb. del 07/09/1989 (pratica n. 291/89) rilasciata in data 02/10/1989;
15. porzione pianta piano tipo;
16. ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità ESECUTATO n. 1;
17. ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità ESECUTATO n. 2.

Vittorio Veneto, venerdì 18 febbraio 2022

#### DEPOSITO

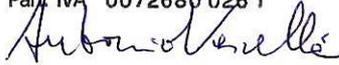
La presente relazione, assieme agli allegati e documenti, viene inviata per posta elettronica ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore ed al custode nominato, e successivamente viene depositata in Cancelleria tramite PCT.

causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



L'ESPERTO STIMATORE

**Dott. Ing. ANTONIO VASCELLARI**  
V. le della Vittoria, 102 - ☎ 0438/59475  
**31029 - VITTORIO VENETO (TV)**  
ALBO INGEGNERI DI TREVISO N. 417  
C.F. VSC NTN 41P16 M0890  
Part. IVA 0072680 026 1



causa n. 275/2019 R.G.E.: AQUILEIA CAPITAL SERVICE s.r.l./n. 2 ESECUTATI  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

