



# TRIBUNALE DI TREVISO

Seconda Sezione Civile  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

ESECUZIONE IMMOBILIARE REGISTRO GENERALE N. 192/2023

\*\*\*\*\*

Avanti all'III.mo Giudice dott. Leonardo Bianco  
Creditore Procedente

Con domicilio eletto presso l'avv. Andrea Puppinato in Treviso (TV)

Custode

ASTE 33 s.r.l. – Strada Vecchia di San Pelajo, 20 – 31100 Treviso (TV)

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

\*\*\*\*\*

## PERIZIA DI STIMA

Pieve di Soligo, 27.09.2024

ing. Andrea Callegari CTU  
Tecnico stimatore



## INDICE

1	PREMESSE INTRODUTTIVE ED INCARICO .....	3
2	OPERAZIONI PERITALI.....	3
3	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
4	UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI .....	4
5	VERIFICA STATO ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE PRESENTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO-CERTIFICAZIONE NOTARILE .....	5
6	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
7	CONFINI DEL LOTTO .....	5
8	SERVITU'.....	5
9	DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	6
10	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE/PENDENZE.....	6
11	ELENCO DEI CREDITORI INTERVENUTI.....	7
12	DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	7
	12.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA ABITAZIONE-APPARTAMENTO.....	7
	12.2 DESCRIZIONE GARAGE .....	9
13	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	9
14	DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA .....	9
15	POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA.....	11
16	CONFORMITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA-DIFFORMITA' RILEVATE .....	11
17	ABUSI EDILIZI.....	16
18	DETERMINAZIONE OBLAZIONI E ONERI DI ADEGUAMENTO.....	16
19	STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA' .....	16
20	DIVISIBILITA' .....	16
21	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E PENALITA' .....	17
22	CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	18
23	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	18
24	ALTRE PARTI INTERVENUTE .....	19
25	ELENCO ALLEGATI .....	19



## **1 PREMESSE INTRODUTTIVE ED INCARICO**

Con ordinanza del 20/02/2024 pervenuta via pec, il sottoscritto ing. Andrea Callegari, nato a Farra di Soligo il 29/05/1977, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso Sez. A n. 2565 ed all'albo dei Consulenti tecnici del tribunale di Treviso al n. 516, veniva nominato per la consulenza in epigrafe ed invitato ad accettare l'incarico ed a prestare giuramento. L'accettazione ed il giuramento sono stati effettuati e trasmessi telematicamente in data 26/02/2024.

## **2 OPERAZIONI PERITALI**

Le fasi della C.T.U. sono state le seguenti:

- 1) Verifica dei documenti depositati agli atti all'interno del fascicolo telematico;
- 2) Richiesta di accesso agli atti allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Fregogna in data 15/04/2024;
- 3) Il custode Aste33 Srl in data 22/05/2024 comunica la data del sopralluogo per il giorno 03/06/2024;
- 4) Istanza all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 15/04/2024 sull'esistenza di eventuali titoli (locazione, affitto, ecc.) opponibili alla procedura;
- 5) Viene effettuato regolare sopralluogo in data 03 Giugno 2023 alle ore 14.30 in presenza del custode Aste33 Srl e della Dott.sa Foresto che assiste l'esecutato; le operazioni si concludono alle ore 15.30 circa;
- 6) Svolgimento incarico.

## **3 FORMAZIONE DEI LOTTI**

Unico lotto di vendita come segue:

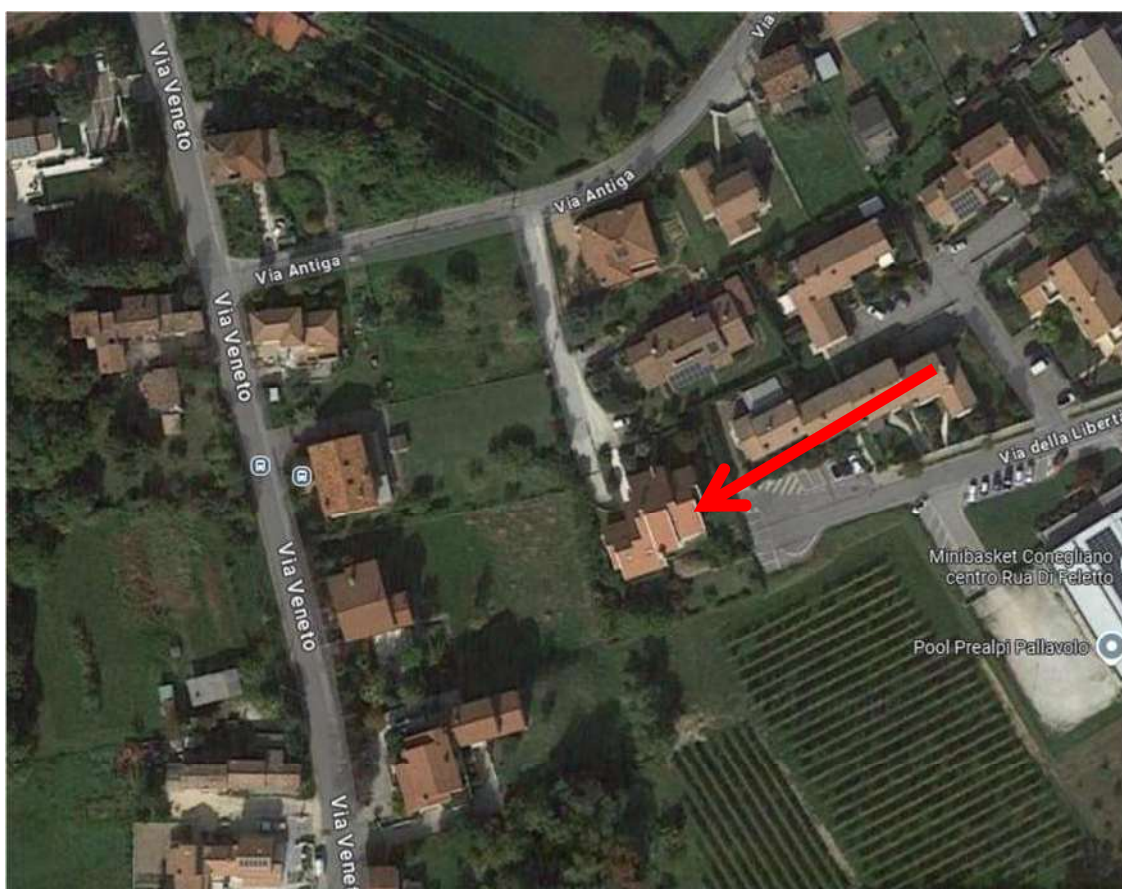
- Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) posto al piano primo con sottotetto accessibile tramite scala a chiocciola, per l'intera piena proprietà con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni ed impianti dell'intero edificio su cui è inserita;
- un box auto di pertinenza inserito all'interno di una autorimessa condominiale collegata alle unità residenziali tramite scala interna sempre condominiale.



#### 4 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Il compendio pignorato è ubicato in Comune di San Pietro di Feletto (TV), in via Antiga al civico n.2B all'interno del condominio "La Camelia"; trattasi di un appartamento inserito in una palazzina di quattro piani e sei unità, posto al piano primo con ingresso dal piano terra o dal piano seminterato attraverso una scala comune. Esso possiede un sottotetto accessibile dall'appartamento stesso tramite una scala a chiocciola. Al condominio si accede facilmente da nord tramite un passaggio carrabile e pedonale direttamente su via Antiga.

Il box auto è situato all'interno dell'autorimessa comune collegata alle unità residenziali tramite una scala anch'essa comune. All'autorimessa si accede tramite una rampa carrabile da nord.



## **5 VERIFICA STATO ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE PRESENTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO-CERTIFICAZIONE NOTARILE**

Dall'esame delle visure aggiornate, degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo attestante la continuità ventennale delle trascrizioni, risulta tutto coerente.

## **6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'identificativo catastale dei beni oggetto di pignoramento viene riportato qui di seguito.

### **Immobili con diritto di piena proprietà per la quota 1/1:**

Abitazione di tipo civile:

- **a)** Comune di San Pietro di Feletto, via Antiga

N.C.E.U.:

Sezione A Foglio 5 particella 1129 sub.5, cat. A/2 classe 2 di vani 3.5, rendita di euro 325.37.

Con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio comprese le aree esterne in comune.

Box auto:

- **b)** Comune di San Pietro di Feletto, via Antiga

N.C.E.U.:

Sezione A Foglio 5 particella 1129, cat. C/6, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 31, rendita di euro 88.06.

Con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio.

## **7 CONFINI DEL LOTTO**

L'abitazione confina ad ovest con i sub 4, sub 6 e sub 17(vano scale). Il garage confina con i sub 9, sub 18 (area manovra) e sub 11.

## **8 SERVITU'**

Dal certificato ventennale notarile non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù.



## 9 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

La ditta intestataria dei beni pignorati ed identificati come da paragrafo 6 sono il Sig. ESECUTATO per le quote di proprietà ad egli riferite.

Il titolo di proprietà in capo alla ditta eseguita deriva da:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito presso il Dott. Broli Paolo, notaio in Conegliano (TV), del 22/03/2007 trascritto a Treviso il 18/04/2007 al n. rep. 9007/2081.

## 10 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE/PENDENZE

Dalla certificazione notarile a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo si ha la presenza delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Contento Matteo del 28/08/2006 con repertorio n. 4951/2748

**favore:** [REDACTED]

**contro:** proprietario precedente

**A margine della suddetta iscrizione sussiste la seguente annotazione:**

In data 10/10/2013 al n. 5265 di surrogazione.

- Ipoteca giudiziaria con decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 05/09/2016 repertorio n.3461 ed iscritta a Treviso in data 03/01/2017 al n. 394 e al numero particolare n.72

**favore:** [REDACTED]

**contro:** ESECUTATO

**A margine della suddetta iscrizione sussiste la seguente annotazione:**

In data 18/04/2018 al n. 1712 di surrogazione.

- Ipoteca giudiziaria con decreto ingiuntivo del Giudice di pace di Conegliano(TV) del 15/01/2008 repertorio n. 31/2018 ed iscritta a Treviso in data 23/10/2019 al numero generale 40740 e al numero particolare 6722.

**favore:** [REDACTED]

**contro:** ESECUTATO



- Verbale di pignoramento

**favore:** [REDACTED] con sede in Napoli.

**contro:** Esecutato.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come inserite nella relazione notarile della dott.ssa Barbagallo Giulia, notaio in Palermo.

## **11 ELENCO DEI CREDITORI INTERVENUTI**

Alla data odierna, verificando nel fascicolo telematico, il sottoscritto ha constatato la presenza di altri creditori.

## **12 DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI**

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- Un primo immobile a destinazione residenziale ovvero l'abitazione costituita da un appartamento inserito in una palazzina di quattro piani e sei unità, posto al piano primo con ingresso dal piano terra o dal piano seminterrato attraverso una scala comune. Esso possiede un sottotetto accessibile dall'appartamento stesso tramite una scala a chiocciola. Agli immobili si accede da nord facilmente tramite un passaggio carrabile e pedonale direttamente su via Antiga che sorge su aree comuni (sub 15 e sub 19).
- Un secondo immobile ovvero il garage. Trattasi di un posto auto coperto situato all'interno dell'autorimessa comune collegata alle unità residenziali tramite una scala anch'essa comune. All'autorimessa si accede tramite una rampa carrabile da nord (sub 18).

### **12.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA ABITAZIONE-APPARTAMENTO**

L'appartamento posto al piano primo della palazzina è orientato ad est e possiede nel piano un solo lato in comune con altre unità. L'ingresso avviene dal pianerottolo condominiale, dall'ingresso si accede direttamente alla zona soggiorno (spazi non divisi), subito sulla sinistra



troviamo il bagno passando per il disbrigo ed un ripostiglio. Sempre sulla sinistra si sviluppa un ulteriore vano destinato a camera/cucina con accesso diretto al terrazzo (esistono tutte le predisposizioni per l'installazione di una cucina ma la cucina non c'è). La zona soggiorno possiede due terrazzi accessibili tramite porta finestra. Una scala a chiocciola situata tra l'ingresso ed il soggiorno permette l'accesso al sottotetto.

L'edificio su cui sorgono le unità immobiliari risulta realizzato all'inizio degli anni 2000.

Le pareti hanno la finitura in intonaco civile tranne quelle del bagno che risultano rivestite con piastrelle. I pavimenti sono realizzati in parte in gres porcellanato ed in parte in parquet.

Il bagno è finestrato ed è dotato di sanitari e doccia.

L'impianto di riscaldamento è a metano con pannelli radianti a pavimento e regolazione a termostato. La caldaia è posizionata all'interno di un vano ricavato nel sottotetto. Impianto elettrico presente e completo. Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti ma sicuramente non copre la parte di impianto presente e visibile nel sottotetto. Si consiglia la verifica da parte di una ditta specializzata.

Le finestre sono in legno verniciato in tinta naturale e vetrocamera. Vi è la presenza di oscuri esterni in legno verniciato. Il portoncino di ingresso è blindato. Le porte interne sono in legno tinta naturale tamburate.

La struttura portante è in calcestruzzo armato.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

Le scale comuni sono rivestite in pietra naturale con parapetto in metallo e legno.

Il sottotetto, accessibile tramite una scala a chiocciola in legno ed acciaio, risulta stato oggetto di un intervento passato di realizzazione di opere divisorie con l'installazione di impianti a servizio di sanitari ecc. . Attualmente si vedono solo i segni residui di tale intervento in quanto tutto è stato smantellato. Rimane solo una vasca su un angolo quindi ad oggi si presenta quasi vuoto e risulta a tutti gli effetti un sottotetto.

La copertura è realizzata completamente in legno con l'utilizzo di travi e tavolato verniciati tinta miele.





## 12.2 DESCRIZIONE GARAGE

La struttura portante verticale è realizzata in pareti in calcestruzzo e divisori in blocchi di calcestruzzo. Pavimento in gres porcellanato. Dotato di portone basculante in acciaio verniciato con porta.

Area di manovra pavimentata con gres porcellanato e rampa curva di accesso in calcestruzzo armato.

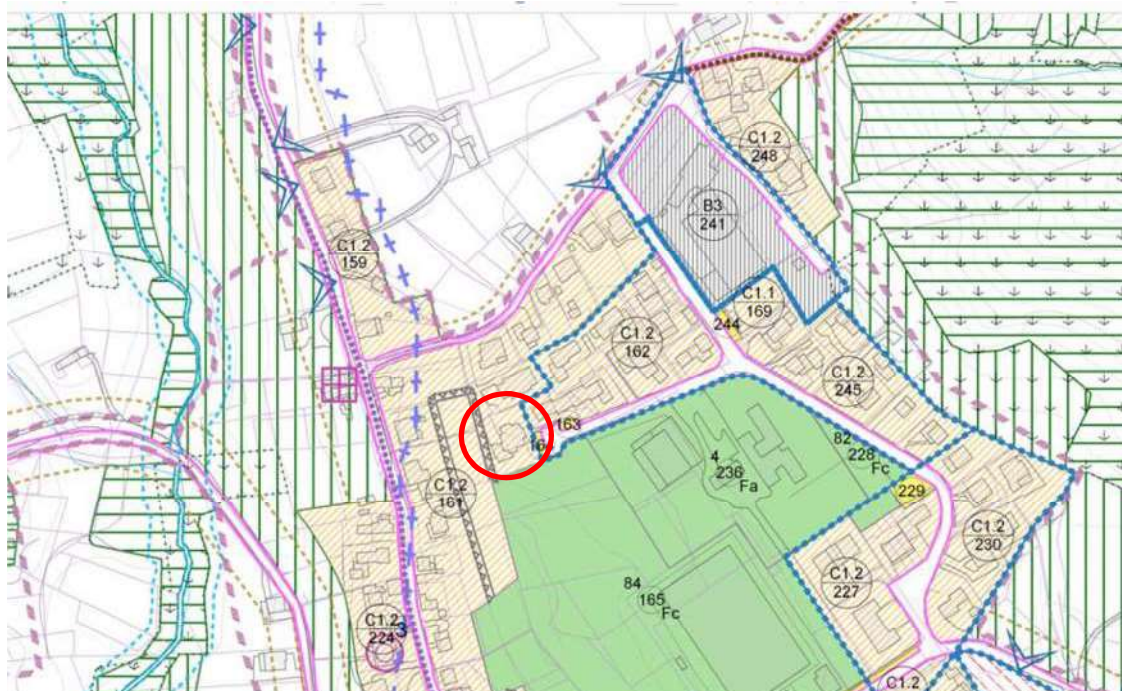
## 13 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

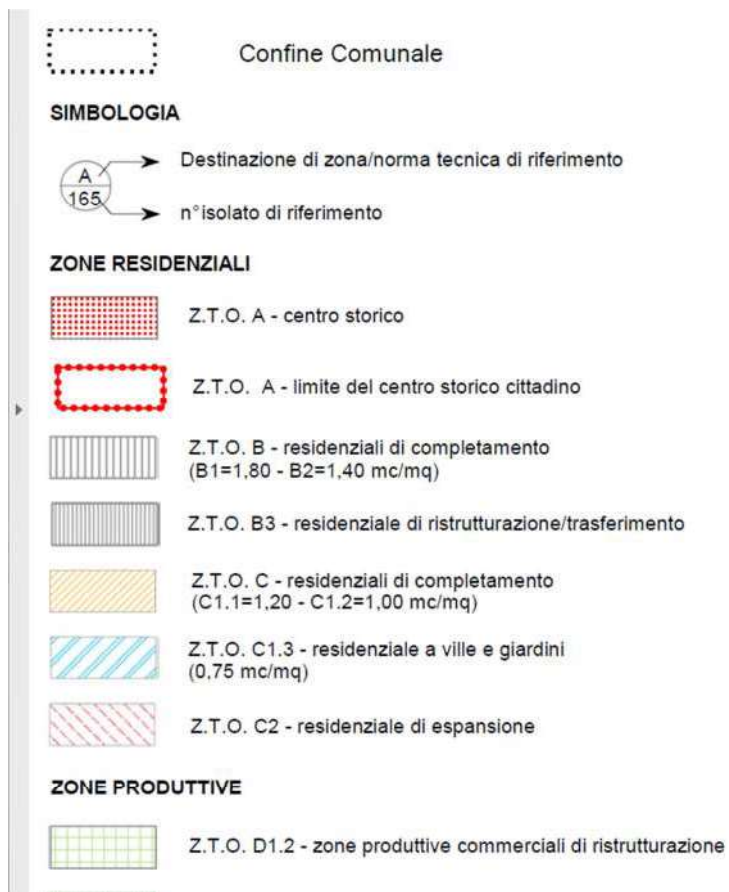
La certificazione energetica risulta assente ma per la tipologia ed epoca di costruzione si ipotizza plausibilmente una classe D.

## 14 DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

La destinazione d'uso degli immobili è di carattere residenziale.

Secondo il piano degli interventi ci troviamo inseriti all'interno di una zona territoriale omogenea di tipo "C" di completamento. Non si riporta il certificato di destinazione urbanistica in quanto le aree interessate risultano catastalmente graffate agli immobili. Riportiamo l'estratto dell'elaborato planimetrico del piano degli interventi:





Qui di seguito riportiamo l'estratto delle norme tecniche operative del piano degli interventi:

**“Art. 22 delle NTA”**



## Art. 22 - Z.T.O. "C1.2" - Residenziale semi-estensiva di completamento.

Destinazione d'uso	Quelle previste all'Art. 16 punto 1 delle presenti norme. Per gli edifici con valore di bene storico - architettonico - ambientale segnalati nel Repertorio vale quanto specificato all'art. 10.
Indice di edificabilità fondiaria	1.00 mc/mq
Rapporto di copertura	Max. 50% del lotto effettivo.
Modalità d'intervento	Con intervento edilizio diretto o con specifico Piano attuativo, qualora indicato nelle tavole di P.I.
Tipologia edilizia	Case singole, binate, a schiera, in linea e piccoli condomini.
Altezza	Max m. 6,50.
Distanza dalle strade	Minimo m. 5,00.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00.
Coordinamento	Gli edifici vanno connessi planimetricamente ed altimetricamente con quelli contermini esistenti. In questo senso vengono assunti - anche in deroga alle distanze dalla strada pubblica indicata dalle Norme di zona. Eventuali allineamenti prevalenti esistenti costituiti da almeno n. 3 fabbricati.
Finitura scoperti	Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti a giardino con alberatura e/o cortile pavimentato. È data priorità alla sistemazione a verde inerbito ed arborato. Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6.

### 15 POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Secondo la normativa vigente non vi è possibilità edificatoria residua. La eventuale possibilità di rendere abitabile vani accessori (per esempio il sottotetto o parte di esso) deve essere discussa con gli uffici comunali preposti.

### 16 CONFORMITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA-DIFFORMITA' RILEVATE

Relativamente alla conformità urbanistica-edilizia, l'indagine effettuata presso gli archivi del Comune di San Pietro di Feletto per la ricerca di documentazione inerente l'immobile pignorato ha permesso di reperire la documentazione completa dell'edificio tra cui:

- Permesso di costruire iniziale con anche le varianti progettuali successive;
- Deposito dei cementi armati;
- Agibilità/Abitabilità;
- Collaudo statico;
- Certificato di conformità degli impianti;



- Dichiarazione di fine lavori;
- Certificato di regolare esecuzione;
- Accatastamento.

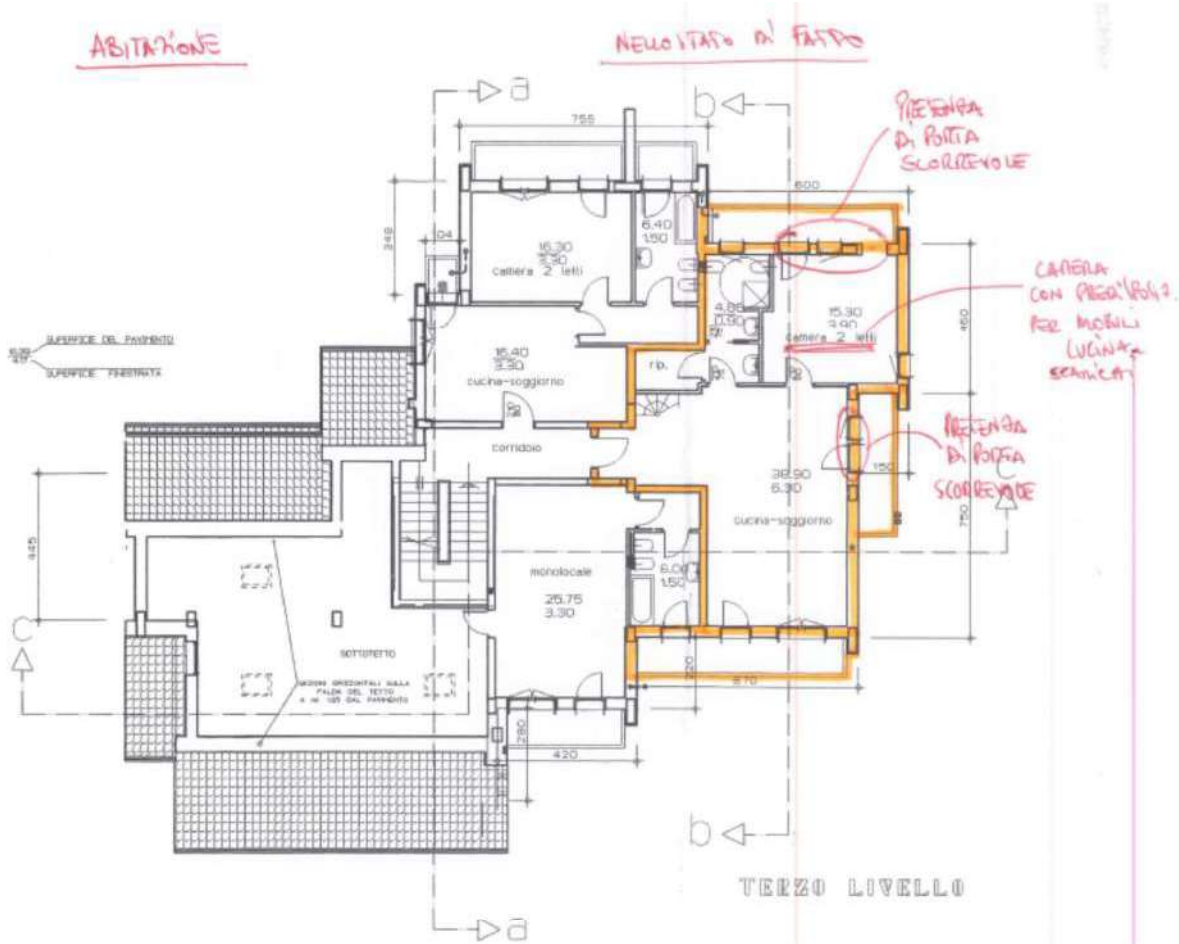
Rispetto alla planimetria catastale ed all'ultimo stato concessionato, lo stato di fatto mette in evidenza alcune difformità sia prospettiche che di distribuzione interna;

Per quanto riguarda l'abitazione:

- Esiste confusione nell'identificazione dei vani tra progetto concessionato in variante ed accatastamento ovvero la camera in progetto diventa cucina nell'accatastamento e viceversa come la cucina-soggiorno nel progetto diventa soggiorno-camera nell'accatastamento e viceversa;
- Esistenza di una porta scorrevole sulla parete di uscita dalla camera/cucina a nord al posto di una porta ed una finestra. Variazione prospettica.
- Stessa cosa del punto precedente ad est sul vano soggiorno. Variazione prospettica.
- Nel vano sottotetto esistono dei pilastri ed una parete (in vetrocemento) in centro alla stanza non presenti nelle piante oltre alla presenza di muri che creano un vano chiuso destinato a centrale termica/lavanderia. Altresì presente un muro a spina sulla parete sud. Sono presenti anche delle finestrate nella parete centrale che non appaiono negli elaborati di progetto.

Si vedano le immagini esplicative qui sotto riportate:

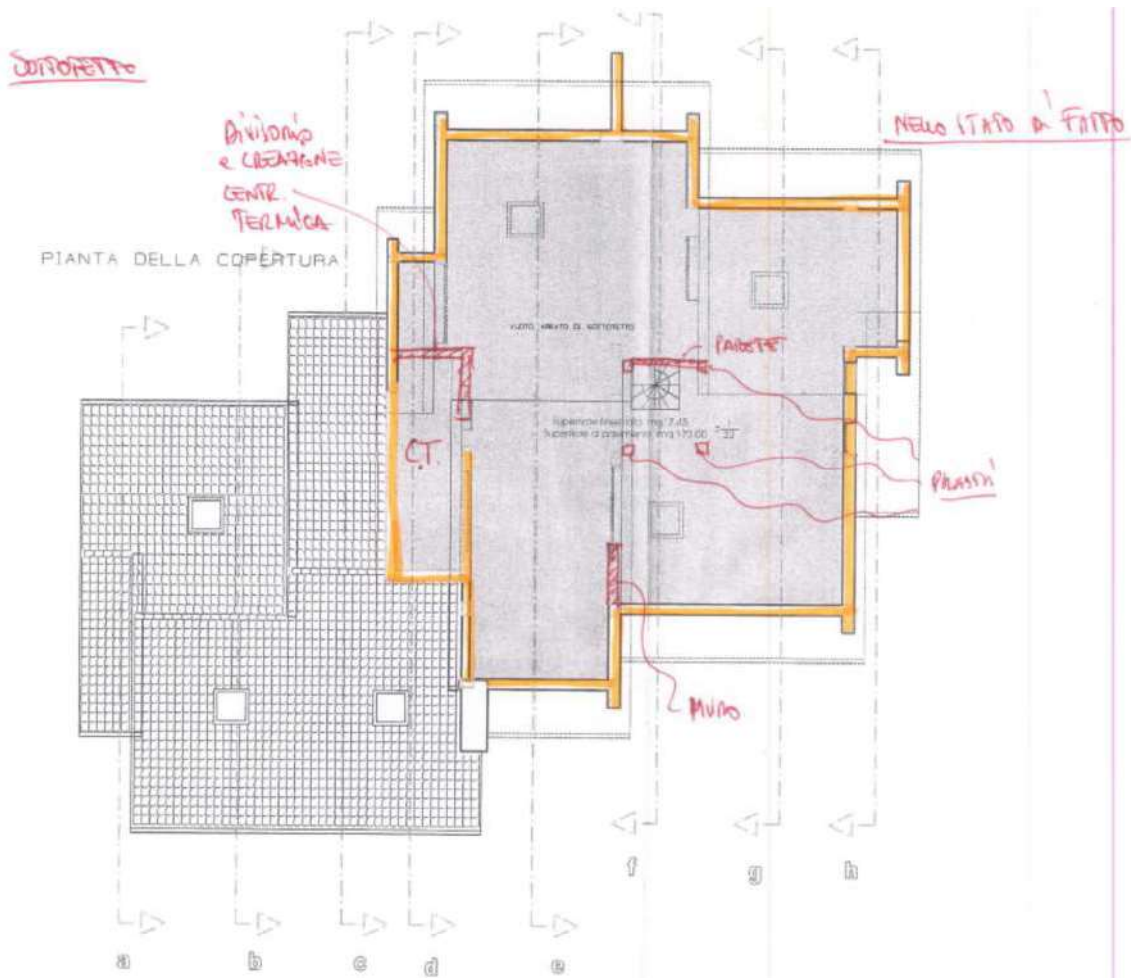




Progetto abitazione







Progetto sottotetto



MODULARIO  
F. Catasto 314

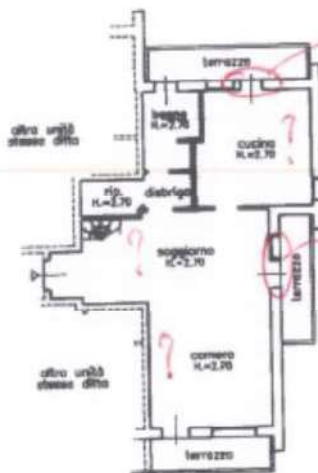


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SAN PIETRO DI FELETTO** via **ANTIGA** CIV. \_\_\_\_\_

ABITAZIONE e SOPPOSTATTO

Pianta Piano Primo

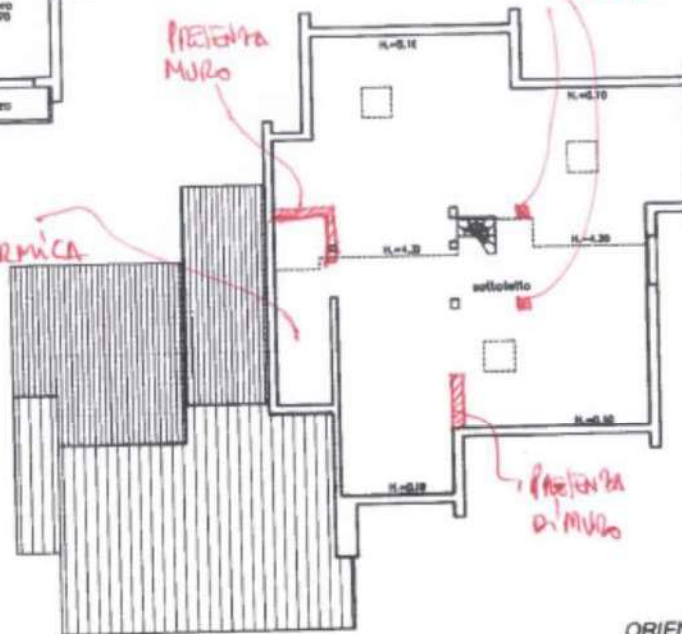


NELO STATO A' FATTO

PORTA SCORREVOLE

PORTA SCORREVOLE

Pianta Piano Secondo



PILASTRI

PRESENZA MURO

PRESENZA DI MURO

C.T.  
CENTRALE TERMICA

ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

Progetto 2000 - Via Poigo - Zona Subalpi Suan

ipso 01  
Catasto Edilizio Urbano - Comune di SAN PIETRO DI FELETTO(1103) - < Sez. urbana A - Foglio 5 - Particella 1129 - Subalitemo 5 >  
VIA ANTIGA - Piano 1-2

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal _____ (Cognome, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Delega di variazione <input type="checkbox"/>	Geometri _____ TREVISO	
data: 15/04/2024 - n. catastale: MNC/190/974450	data: 02/04/2001	
data: 15/04/2024 - n. catastale: MNC/190/974450	data: 02/04/2001	
data: 15/04/2024 - n. catastale: MNC/190/974450	data: 02/04/2001	

Accatastamento



Per quanto riguarda il garage:

- Tutto risulta come da progetto e accatastamento.

## 17 ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali.

## 18 DETERMINAZIONE OBLAZIONI E ONERI DI ADEGUAMENTO

Viste le difformità al punto precedente per procedere alla sanatoria si stima un costo complessivo di circa euro 9000, comprensivo degli oneri accessori, per le spese tecniche ed amministrative.

Revisione catastale .....	2000 euro
Sanatoria difformità unità abitativa .....	6000 euro
Eventuali sanzioni.....	1000 euro

Si ritiene congruo un costo complessivo a carico dell'aggiudicatario pari a 9000 euro. **Si precisa comunque che una valutazione dei costi sarà possibile solo ed unicamente predisponendo le pratiche edilizie e di sanatoria in base anche a quanto richiesto ed in accordo con gli uffici preposti.**

## 19 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA'

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali.

Al momento del sopralluogo gli immobili che compongono il lotto sono liberi. L'ESECUTATO risiede in altro luogo.

## 20 DIVISIBILITA'

Per conformazione e dimensioni una vendita in lotti divisi non risulta consigliabile.





## 21 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E PENALITA'

Le unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione immobiliare hanno le seguenti consistenze :

Superfici degli immobili (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:

Abitazione..... circa m<sup>2</sup> 144 (76 abit.+5.1 terrazzi+62.5 sottotetto)

Garage..... circa m<sup>2</sup> 31,00

Superficie Commerciale: come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare e secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così :

Vani principali abitazione m<sup>2</sup> 76.00 x 1.00 = m<sup>2</sup> 76,00

Terrazzi abitazione m<sup>2</sup> 17.00 x 0.30 = m<sup>2</sup> 5,10

Vani accessori abitazione (sottotetto altezza >1.5m) m<sup>2</sup> 125 x 0.35 = m<sup>2</sup> 62.5

Garage m<sup>2</sup> 31,00 x 0.50 = m<sup>2</sup> 15.5

### **Totale Superficie Commerciale (arr.ta) m<sup>2</sup> 159.0**

Ai fini della valutazione degli immobili di cui al successivo si fa presente che sussistono le seguenti penalità, ovvero (aspetti negativi) :

- necessita di pratica in sanatoria per le difformità sopra esposte;
- necessita di una probabile verifica degli impianti elettrico e termoidraulico per appurare la validità delle dichiarazioni di conformità;
- ai fini della classificazione energetica si ritiene che ricada, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, in fascia "D";
- spese condominiali non pagate per l'anno in corso ed il precedente a carico dell'aggiudicatario;
- vendita forzata dei beni.



## 22 CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

## 23 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di manutenzione del fabbricato, della ubicazione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona in cui esso è ubicato, ecc.; in particolare, considerata la consistenza, la tipologia degli immobili e la posizione in precedenza evidenziata, se posto sul mercato si presume che si potrebbe realizzare

UN VALORE DI MERCATO A CORPO DI .....	€ 175000,00
DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA -10%.....	€ 17500,00
STIMA DETRAZIONE PER SANATORIA DIFFORMITA' E REV. CATASTALE.....	€ 9000,00
VALORE STIMATO DI VENDITA .....	€ 148500,00

Diconsi Euro centoquarantottomilacinquecento/00.

che corrisponde ad un valore di circa € 950,00 (Euro novecento/00) al metro quadrato della superficie commerciale su riportata.

Si consideri che detto valore/m<sup>2</sup> risulta già ridotto tenendo conto delle penalità elencate al precedente punto 21 e che si richiamano, e a quelle di seguito elencate:

- vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo,
- visti i valori attribuiti dall'osservatorio prezzi dell'Agenzia delle Entrate che riportiamo qui di seguito:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: SAN PIETRO DI FELETTO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE RUA DI SAN PIETRO DI FELETTO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1100	1200	L	4,1	5,6	L
Autorimesse	NORMALE	520	770	L	2,5	3,6	L
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1200	L	4,3	5,6	L

- sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona;

Tali sono i valori che il sottoscritto ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

### 24 ALTRE PARTI INTERVENUTE

Alla data odierna, verificando nel fascicolo telematico, il sottoscritto ha constatato la presenza di altri creditori.

### 25 ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Scheda sintetica del lotto;
- ALLEGATO 2 - Visure catastali - Estratto di mappa - Catasto terreni - Planimetrie catasto urbano;
- ALLEGATO 3 – Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 4 - Richiesta accesso atti Comune;
- ALLEGATO 5 - Comunicazione Esito accesso atti Agenzia Entrate;
- ALLEGATO 6 – Atto provenienza.



Pieve di Soligo, 27.09.2024

ing. Andrea Callegari  
Consulente Tecnico d'Ufficio

