

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. **Leonardo Bianco**

Udienza **12/04/2023**

Nella causa di esecuzione n. **489/2021** R.G.E. promossa da:

iQera Italia S.p.A. con l'avv. Laura Munari

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.	7
proprietà	pag.	7
provenienza	pag.	7
disponibilità	pag.	7
gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag.	8
classificazione urbanistica	pag.	9
descrizione generale del lotto	pag.	10

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



divisibilità	pag. 11
regolarità edilizia e catastale	pag. 12
classificazione energetica	pag. 16
spese condominiali	pag. 17
criteri di valutazione	pag. 17
stima del più probabile valore di mercato	pag. 19
stima del valore di vendita forzata	pag. 21
allegati	pag. 21
documenti	pag. 22
deposito	pag. 22

INCARICO

L'illustrissimo sig. Giudice, dott.ssa **Clarice**

Di Tullio del Tribunale di Treviso, con provvedimento in data 15/07/2022 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 conformità al modello "giuramento stimatore", allegato

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



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 13/03/2023) 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 02/04/2023) 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 era costituita dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del notaio Vincenzo Calderini a tutto il 17/11/2021.

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 Vittorio Veneto per i

causa n. **489/2021 R.G.E.: iQera Italia S.p.A. contro 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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



rilievi della pratica edilizia ed effettuate le indagini ipocatastali, dopo accurato studio della documentazione, previi accordi via e-mail con Aste33, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali il giorno 16/11/2022 alle ore 9.30 presso gli immobili per cui è causa, in comune di Vittorio Veneto, via Francesco Baracca n. 37.

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto assistito da un proprio collaboratore di studio, erano presenti i signori:

- un incaricato di Aste33;
- i due esecutati.

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

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'ubicazione è in zona periferica a circa 3 km su strada asfaltata dal centro cittadino (circa 6 minuti di automobile) e l'accessibilità è ottima per la maggior parte della strada, salvo l'ultimo tratto che è un po' stretto.

DESCRIZIONE CATASTALE

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione a piano terra e primo, facente parte in un fabbricato sito in Comune di Vittorio Veneto, via Francesco Baracca n. 37, così censita:

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



COMUNE DI VITTORIO VENETO

Catasto dei Fabbricati

Sezione B - Foglio 13

particella 480 sub. 9 - Via Francesco Baracca n. 37

- piano: T-1 - Categ. A/4 - Classe 1 - Vani 6 - Su-

perficie Catastale Totale: 102 m² - Totale escluse

aree scoperte: 102 m² - RC. Euro 172,60.

Precisazioni:

La detta porzione di fabbricato ha diritto alle quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio ed in particolare sull'area scoperta così censita:

Catasto dei Fabbricati

Sezione B - Foglio 13

particella 1541 - Via Francesco Baracca n. 35 -

piano T - bene comune non censibile area scoperta

di mq. 84 comune ai sub 8 e 9 del mappale 480.

I suddetti mappali 480 sub. 9 e 1541 sono rispettivamente meglio identificati nella planimetria di nuovo accatastamento e nel relativo elaborato planimetrico (doc. 6), con allegato l'elenco dei subalterni (doc. 7), presentati al Catasto dei Fabbricati di Treviso in data 24 maggio 2004 al protocollo n. TV0168211. Si precisa che il suddetto elaborato con l'elenco dei subalterni riportava sol-

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



tanto i subalterni 8 e 9 del mappale 480 ed il mappale 1541, per cui, in data 6 agosto 2019 al protocollo n. TV0082660 è stato presentato un nuovo elaborato planimetrico (doc. 8) con il relativo elenco dei subalterni (doc. 9) che comprendeva tutti i subalterni del fabbricato stesso, omettendo il mappale 1541.

Il suddetto mappale 480 sub. 9 ha diritto anche alla corte ed al portico comuni riportati nei predetti elaborati planimetrici.

L'intero fabbricato con lo scoperto comune (corte) è altresì identificato al Catasto Terreni al Foglio 35, stesso Comune, con il mappale 480 Ente Urbano di mq. 240, mentre la suddetta area scoperta corrisponde al mappale 1541 Ente Urbano di mq. 84 al Foglio 35 del Catasto Terreni.

Si precisa, inoltre, che il mappale 1541 non è stato oggetto né di ipoteca volontaria, né di pignoramento, ma costituisce una parte integrante alla suddetta porzione di fabbricato.

CONFINI

La porzione di fabbricato al mappale 480 sub. 9 confina: a partire da nord-ovest in senso orario, a piano terra con la porzione di fabbricato al mappale 480 sub. 8, il mappale 1541, Via Francesco Ba-

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



racca, la corte ed il porticato comune del mappale 480; a piano primo, con la porzione di fabbricato al mappale 480 sub. 8, vista su scoperto per tre lati e porzione di fabbricato al mappale 480 sub. 10, salvo altri o più precisi.

Lo scoperto al mappale 1541 confina: a partire da nord-ovest in senso orario con i mappali 1141, 1618, Via Francesco Baracca, mappali 480 e 1161, salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Nessuna.

PROPRIETÀ

I due esecutati, ciascuno per la metà.

PROVENIENZA

I suddetti immobili sono pervenuti per l'intera proprietà alla parte esecutata, con atto di compravendita del 20 marzo 2006 Repertorio n. 123791 a rogiti del dr. Roberto Blandaleone, Notaio in Vittorio Veneto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 aprile 2006 ai n.ri 17458/10086.

DISPONIBILITÀ

Immobile a disposizione degli esecutati, che peraltro abitano in altro luogo.

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
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'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 aprile 2006 ai n.ri 17459/4343, per la complessiva somma di Euro 214.000,00 e per Capitale di Euro 107.000,00, della durata di anni 25, in forza di contratto di mutuo ricevuto in data 20 marzo 2006 Repertorio n. 123792 a rogiti del dr. Roberto Blandaleone, Notaio in Vittorio Veneto, stipulata a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA - Società Cooperativa per Azioni, con sede in Vicenza e Codice Fiscale 00204010243, ed a carico della parte eseguita, gravante solo il mappale 480 sub. 9;

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 17 novembre 2021 ai n.ri 46266/31974 con atto dell'Uff. Giudiz. UNEP del Tribunale di Treviso in data 22 ottobre 2021 al rep.n. 5283, a favore della AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede in Napoli e Codice Fiscale e Partita IVA n. 05828330638 ed a carico della parte eseguita, gravante solo il mappa-

causa n. **489/2021 R.G.E.: iQera Italia S.p.A. contro n. 2 eseguitati**
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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



le 480 sub. 9.

- aggiornamento ipotecario aggiornato al 11 ottobre
2022

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Comunale Generale e relative Norme di Attuazione, con annesso Regolamento Edilizio, l'immobile catastalmente censito in comune di Vittorio Veneto, foglio n. 35 mapp.le n. 480 è classificato come Zona di tipo B1 "Zone edificate consolidate" nelle quali è vietato qualsiasi aumento del volume esistente fatta eccezione, ove si proceda a lavori di ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici - fino ad un massimo di mc 70 - strettamente necessari ad accogliere gli impianti mancanti o per altre esigenze tecnico - funzionali, purché compatibili con la tutela degli eventuali caratteri di interesse storico-ambientale dell'edificio.

L'area è ricompresa in Territorio Montano ai sensi della L.R. n. 19 del 03/07/1992, L.R. n. 51 del 18/12/1993 e L.R. n. 39 del 09/09/1999.

Le norme di attuazione e gli interventi ammessi sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle norme di attuazione del vigente P.R.G. (doc. 3). Sostanzialmente il tipo di intervento consenti-

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



to è quello di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, oltre alla ristrutturazione con le limitazioni precedentemente indicate.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Trattasi della porzione di un fabbricato di forma a "U" rovescia disposto parte su 2 e parte su tre piani (terra, primo e secondo) posto in località Forcal, Via Francesco Baracca n° 37 del Comune di Vittorio Veneto. La parte in esecuzione è nella zona a nord-est del fabbricato ed è disposta su 2 piani (terra e primo).

Il piano terra, di circa 45 m² lordi e 34 m² netti è composto da ingresso, cucina, bagno e vano scala, il piano primo, di circa 57 m² lordi e 40 m² netti, è composto da vano scala, due corridoi, due camere (una doppia ed una singola) ed una stanza (indicata come "camera" sia nella planimetria catastale che nei disegni di progetto, ma con superficie inferiore - anche se di pochissimo - ai 9 m² necessari per essere considerata "camera"). Dei due corridoi il primo, in direzione sud-est, porta alla stanza e alla camera doppia, il secondo, in direzione sud-ovest, porta alla camera singola posta sopra il portico (indicata come "stanza" nel-



la planimetria catastale). Si precisa comunque che la distinzione tra "camera" e "stanza" è di minima importanza, non influenzando né sulla stima né sulla consistenza e quindi sulla rendita catastale.

Le altezze sono di 2,50 m al piano terra, 2,40 m al piano primo.

La struttura portante dell'edificio è presumibilmente in muratura in sasso in elevazione, gli orizzontamenti (solai di interpiano) in laterocemento e tetto in legno.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica al piano terra e nei corridoi al piano primo, in listoni in simil-legno nelle camere e nella stanza al piano primo.

Le finestre di facciata (lati nord-est, sud-est, e sud-ovest), sono dotate di serramenti in legno con vetrocamera e scuri ad anta in legno.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, televisivo (singolo), idrico-sanitario, riscaldamento autonomo con stufa a legna, fognatura comunale.

Lo stato di manutenzione può definirsi medio-cure, visto lo stato di abbandono con conseguenti segni di umidità in vari punti.

DIVISIBILITÀ

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



Considerata la modesta superficie complessiva dell'abitazione, nonché il fatto che i due piani siano l'un l'altro collegati con una scala interna, 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 in comune di Vittorio Veneto non c'è alcun progetto relativo all'edificazione. In data 31/07/2009 prot. 28826 è stata presentata una DIA (denuncia di inizio attività - doc. 13), approvata in data 14/09/2009, per i lavori di posa in opera di una canna fumaria in elementi di acciaio all'esterno del fabbricato ad uso residenziale in sostituzione della canna fumaria esistente ricavata all'interno della muratura. Il progetto allegato - estratti catastali e PRG, piante e prospetto stato di fatto e progetto - oltre ad indicare la posizione delle canne fumarie, indica anche una parte dell'immobile in esecuzione, cioè la parte su due piani, mentre manca la parte relativa al primo piano situata sopra il portico. Non è quotato e quindi qualsiasi controllo delle misure non ha alcun senso. Peraltro è riportata la disposizione dei locali, che corrisponde a quelli

causa n. **489/2021 R.G.E.: iQera Italia S.p.A. contro 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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



rilevati.

Gli esecutati hanno fornito una pianta che non si sa a quale pratica corrisponda (doc. 14), nella quale è rappresentata la parte a nord-est del fabbricato, compreso il portico comune e l'area scoperta. Il perimetro della parte relativa agli esecutati, che è totalmente rappresentata, è evidenziato in giallo e quindi, al piano primo, è rappresentata anche la parte sopra il portico. Anche questa pianta non è quotata.

Attualmente l'immobile appare essere corrispondente ai citati elaborati per quanto riguarda la disposizione dei locali (con la precisazione che, come già detto, il primo locale del corridoio a destra va indicato come "stanza" o altra denominazione anziché "camera"), e le misure rilevate non corrispondono perfettamente a quelle rilevate graficamente sugli elaborati, però ciò non ha significato in quanto è stabilito che le misure non possono essere rilevate graficamente dai disegni, ma solo dalle quote che, come detto, non ci sono.

La finestra del bagno al piano terra non è indicata nelle piante della DIA mentre è indicata nelle piante fornite dagli esecutati e al piano primo, più o meno in corrispondenza della finestra



del bagno sottostante, è stata rilevata una finestra delle dimensioni di 65 x 110 cm che non è rappresentata in nessuno dei citati elaborati. Gli esecutati hanno riferito di averla realizzata loro dopo l'acquisto dell'immobile e che sono certi che sia stata presentata regolare pratica in Comune. Ma in Comune questa pratica non è stata trovata né sotto il nome di uno degli esecutati né sotto il nome di entrambi. Ho chiesto agli esecutati se possa essere stata presentata sotto altro nome ma mi hanno risposto di no e comunque loro non hanno la pratica. Quindi è come se la pratica non esistesse.

Oltre a ciò è stata notata, in aderenza al fronte nord-est (vedere fotografia 1), una baracca in legno di modeste dimensioni adibita a deposito che, non essendo strettamente necessaria ad accogliere gli impianti mancanti o per altre esigenze tecnico - funzionali, non è sanabile e quindi va rimossa.

Infine la canna fumaria esterna, oggetto della citata DIA, non parte dalla base dell'edificio come indicato nel prospetto ma circa da metà altezza del piano terra.

Dunque bisognerà presentare la sanatoria relativa alla realizzazione della finestra, la rimozio-



ne della baracchetta e la modifica della canna fumaria esterna tramite una SCIA in sanatoria (ristrutturazione edilizia "leggera", non essendoci aumento di volume e non essendo l'immobile sottoposto a vincoli paesaggistici). Dato che, per ottenere la sanatoria in Comune (sanzione amministrativa di € 516,00) bisognerà fare la pratica relativa, il sottoscritto ritiene che il costo della sanatoria possa essere ritenuto complessivamente pari a € 2.500,00.

Accertamento di conformità catastale

L'ingombro dei locali ed il perimetro corrispondono con le planimetrie, peraltro è diversa la disposizione e la denominazione dei locali.

Al piano terra non esiste il locale "dispensa" destinato parte alla cucina (che diventa, come si dice ora in gergo "open space") e parte a bagno, mentre il locale indicato come "cantina" è destinato a vano scale con sottostante bagno.

Il piano primo corrisponde alla realtà, con la già citata "camera" che va indicata come stanza, mentre la "stanza" sopra il portico potrebbe essere denominata "camera" come nelle piante fornite dagli esecutati, e naturalmente non c'è la finestra nel corridoio realizzata dagli esecutati.



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. Dal calcolo della consistenza - allegato 7 - eseguito sia in base alla rappresentazione catastale attuale che in base alla situazione di fatto risulta che la consistenza è la stessa (6 vani).

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: la circolare 2/2010 ha chiarito che comunque le Agenzie del Territorio accetteranno anche le variazioni inerenti a difformità irrilevanti ai fini della determinazione della rendita.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto 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, considerato che la costruzione è ante legge 373 sui consumi energetici, se pur dotato di serramenti con vetrocamera, 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

Non esistono spese condominiali, in quanto ogni sub dell'edificio viene considerato come casa singola indipendente.

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 confi-



nanti 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 della presente perizia, ho assunto 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
- non è stato attribuito alcun valore spe-	



cifico alle parti comuni a tutto il fabbricato, ma della loro presenza è stato tenuto conto nell'attribuzione del valore all'edificio, mentre l'area scoperta di mq 84 comune ai sub 8 e 9 è stata valutata per la metà (42 m²).

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 Vittorio Veneto, per abitazioni di tipo economico in zona extraurbana/zona agricola, case sparse e zona industriale a sud del Comune, con stato conservativo normale indica un valore di mercato da 950 a 1250 €/mq di superficie lorda.

Se si esamina la quotazione immobile di "immobiliare.it" (allegato 6) relativamente al comune di Vittorio Veneto, via Francesco Baracca n. 37, per una abitazione di tipologia abitazione economica della superficie di 102 m², piano terra, locali 6, bagni 1, stato immobile non ristrutturato, con riscaldamento autonomo, anno di costruzione 1960, classe energetica E, senza ascensore, senza terrazze o balconi, con giardino di 42 m², senza garage, con esposizione a nord, est e sud, indica un valore



di riferimento da 101.000 a 123.000 € con un prezzo stimato di € 112.000.

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 terra:	circa mq	45
piano primo:	<u>circa mq</u>	<u>57</u>
Totale	circa mq	102

area scoperta comune

42 x 0,10 =	<u>circa mq</u>	<u>4</u>
Totale	circa mq	106

Per quanto sopra esposto, considerata l'epoca della costruzione e lo stato di manutenzione, tenuti 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. 106 x € 500,00/mq =	€	53.000,00
a dedurre spese sanatoria:	€	<u>2.500,00</u>
valore complessivo:	€	50.500,00

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



IN TONDO € **50.000,00**

(diconsi euro cinquantamila/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Peraltro, considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso 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 attribuire all'immobile un minor valore del 25% e quindi un valore di vendita forzata di

€ 53.000,00 x 75%: € 39.750,00

a dedurre spese sanatoria: € 2.500,00

valore complessivo: € 37.250,00

IN TONDO € **37.000,00**

(diconsi euro trentasettemila/00).

ALLEGATI

1. soggetti coinvolti;
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. calcolo della consistenza-vani;

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



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 di attuazione del PRG relative alle zone B1;

4. mappa catastale particella 480;

5. mappa catastale particella 480 (ingrandimento);

6. elaborato planimetrico dell'anno 2004;

7. elenco subalterni dell'anno 2004;

8. elaborato planimetrico dell'anno 2019;

9. elenco subalterni dell'anno 2019;

10. planimetria catastale part. 480 sub. 9;

11. visura storica per immobile part. 480 sub. 9;

12. visura storica per immobile part. 1541;

13. DIA prot. n. 28826 del 31/07/2009 approvata in data 14/09/2009;

14. pianta dell'immobile fornita dagli esecutati;

15. ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità ESECUTATO n. 1;

16. ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità ESECUTATO n. 2;

Vittorio Veneto, lunedì 30 gennaio 2023

DEPOSITO

causa n. **489/2021** R.G.E.: **iQera Italia S.p.A.** contro **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
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



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

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

