

**EUGENIO REBELLATO**

**ARCHITETTO**

Via Erizzo n. 137 - 31035 Crocetta del M.Ilo (TV)

tel/fax 0423.868557 p.i. 01673610265

[arch.rebellato@libero.it](mailto:arch.rebellato@libero.it)

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

**N° 80/2023 – R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**UDIENZA: 03.10.2024**

Promossa da



Contro

Esecutato 1

**RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA**

**GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco**

Crocetta del Montello 20 agosto 2024

Il C.T.U.

Arch. Eugenio Rebellato

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI INSEGGISTI CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO



EUGENIO  
REBELLATO  
N° 459  
Sezione A - Settore architettura

ARCHITETTO



## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Eugenio Rebellato, professionista con studio in Crocetta del Montello Via Erizzo n. 137, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 80/2023, Dott. Leonardo Bianco il 12.01.2024, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, quale Esperto Stimatore per la relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegare al verbale d'incarico, nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro l'esecutato 1.

L'accettazione d'incarico e il giuramento di rito è avvenuto il 15/01/2024 e il sopralluogo in data 13/03/2024 alle ore 15,00 alla presenza del Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso nella persona del funzionario incaricato Dott. De Luca Massimo.

Il sottoscritto ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e indagini necessarie per la corretta risposta ai quesito affidato, quali:

- 1- ricerche immobiliari – ricerca catastale;
- 2- confini;
- 3- divisibilità del bene;
- 4- ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- 5- verifica regolarità urbanistica;
- 6- verifica conformità urbanistica tra progetto approvato, stato di fatto e planimetrie catastali;
- 7- spese condominiali;
- 8- prevenzione incendi;
- 9- disponibilità dell'immobile;
- 10- descrizione della proprietà;
- 11- classe energetica – APE Attestato di Prestazione Energetica;
- 12- criterio e giudizio di stima;
- 13- elenco allegati.

## RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente, presso i seguenti uffici:

- accesso presso lo [REDACTED]  
[REDACTED] per richiedere i bilanci di



previsione e consuntivi degli ultimi anni, per valutare il totale delle spese condominiali e l'eventuale debito arretrato degli ultimi due anni;

- Agenzia del Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le planimetrie catastali, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente in fascicolo;

- Agenzia delle Entrate di Montebelluna per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti nell'intervallo temporale compreso tra la data di acquisto e la data di trascrizione del pignoramento;

- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti;

- Accesso presso l'ufficio del Notai associati Matteo Contento e Giuseppe Scioli a Montebelluna (TV), via D. Buzzati n. 2 per il ritiro della copia dell'atto di acquisto;

- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Giavera del Montello (TV) al fine di verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa all'immobile;

- Ufficio Anagrafe del Comune di Giavera del Montello (TV) al fine di verificare le persone che risultano residenti nell'immobile;

- Ottenimento presso il servizio internet Google Maps di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica e urbanistica dell'immobile in oggetto;

- Ottenimento dei dati riguardante le quotazioni dell'Agenzia del Territorio degli immobili in Comune di Giavera del Montello reperibili presso il servizio internet O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare";

Previo accordo con il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Silea, Via Internati 1943/1945 n. 30, nella persona del funzionario incaricato Dott. De Luca Massimo il giorno 13 marzo 2024 alle ore 15,00 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile con la presenza di due dipendenti della ditta Colusso di Paese (TV) per l'apertura coatta del portoncino d'ingresso per visionare l'immobile.

Le operazioni di stima si sono svolte senza impedimenti e senza ritardi.



Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

### **RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.**

#### **1-RICERCHE IMMOBILIARI - Ricerca Catastale**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - il bene immobile è in proprietà dell'esecutato 1 per l'intero e risulta identificato come di seguito specificato:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Giavera del Montello (Treviso)									
n°	Sez.	Fg.	Par.	Sub.	Categ	Piano	Classe	Consist	Rendita
1	B	2	1556	44	A/2	S1-2-3	2	3,5 vani Sup cat. 80 mq	€ 334.41
2	B	2	1556	55	C/6	S1°	2	30 mq Sup cat. 32 mq	€ 85,22

Le unità immobiliari ai mappali 1556 sub 44 e 1556 sub 55 sono meglio graficamente identificate nelle planimetrie allegate (appartamento e garage) depositate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, in data del 24 ottobre 2003 n. 470092.

Il fabbricato di cui gli immobili oggetto della presente perizia sono parte, è disciplinato dal Regolamento di Condominio che con annesse tabelle millesimali trovasi allegato all'atto a rogito Notaio Paolo Talice con Studio a Treviso il 07 gennaio 2003 ai nn. RG 659 RP 499 (Regolamento di condominio) e 16 febbraio 2004 Repertorio 57289, trascritto a Treviso il 20 febbraio 2004 ai nn. RG 7461 RP 4794 (Tabelle millesimali)

L'appartamento ha la quota, per l'intero, di 31,541/1000 (trentuno virgola cinquecentoquarantuno millesimi) sulle parti e impianti comuni del fabbricato a norma di legge con particolare riferimento ai beni comuni identificati nella Sezione B, Foglio 2°, mn. 1556 sub 1 (area scoperta) 1556 sub 2 (rampa e spazio di manovra) e 1556 sub 5 (vano scale e ascensore):

#### **2-CONFINI**

L'appartamento confina a Nord con il mn. 1556 sub. 5, vano scale, 1556 sub. 1, affaccio su scoperto condominiale, Sud con il mn. 1556 sub 70, Est con mn 1556 sub. 1, affaccio su scoperto condominiale e Ovest mn 1556 sub 2 corridoio.



Il garage confina a Nord con il mn. 1556 sub. 54, Sud 1556 sub. 56, Est con il 1556 sub 2 corsia di manovra e Ovest 1556 sub 53.

Il magazzino al piano interrato confina a Nord con il mn. 1556 sub. 41 e sub 5, Sud con il 1556 sub 2 corsia di manovra, Est con il 1556 sub 11 e Ovest1556 sub 42.

### **3.DIVISIBILITA' DEL BENE**

Trattandosi di un appartamento che si sviluppa in duplex al piano secondo e terzo, con relativo magazzino e garage al piano interrato non è giustificabile la vendita in due lotti. Il bene oggetto di pignoramento è vendibile in un unico lotto.

### **4-RICERCHE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA'IMMOBILIARE**

Presso il Servizio di Pubb. Imm.re di Treviso sono state effettuate ricerche per denominazione dell'esecutato 1, per accertare l'esatta provenienza dei beni e tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalle risultanze emerge che i beni immobili sopradescritti sono intestati per l'intero all'esecutato 1.

### **TRASCRIZIONE A FAVORE – PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti all' esecutato 1 per l'intero con il seguente titolo di provenienza:

-Atto di Compravendita in data 22 dicembre 2004, repertorio n. 2130, Raccolta n. 992 Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV), trascritto all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03 gennaio 2005 ai nn.ri 94/73.

### **ISCRIZIONE CONTRO**

#### **IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

-**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 03 gennaio 2005 ai nn. 95/19 per l'importo di € 190.500,00 (centonovantamilacinquecento/00) a favore di banca Popolare Friuladria S.P.A. con sede a Pordenone.

-**Ipoteca legale** derivante dall'Art. 77 Comma 1 DPR 602/73 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di treviso in data 11 febbraio 2010 ai nn. 4926/1027 per l'importo di € 73.617,44 (settantatremilaseicentodiciasette/44) a favore di Equitalia Nomos SPA con sede in Torino.



**-Ipoteca legale** derivante da Ruolo, Art. 77 del DPR 602/73, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 15 ottobre 2014 ai nn.27499/4229 per l'importo di € 71.151,20 (settantunmilacentocinquantuno/20) a favore di Equitalia Nord SPA con sede in Milano

**-Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 27 marzo 2017 ai nn.10218/1671, per l'importo di € 285.443,76 (duecentottantacinquemilaquattrocentoquarantatre/76) a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA con sede in Roma.

**-Verbale di Pignoramento** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Treviso in data 26 febbraio 2023 cron. 971/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate. Ufficio Provinciale di Treviso, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06 marzo 2023 al n. 8316 di Registro Generale e al n. 5942 di registro Particolare, a favore di [REDACTED]

#### **5-VERIFICA REGOLARITA'EDILIZIA AI FINI DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE - Pratiche edilizie del fabbricato**

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è preso appuntamento con il Referente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giavera del Montello per risalire a eventuali provvedimenti edilizi rilasciati.

Dalla ricerca è emerso che:

- il complesso condominiale riguardante l'appartamento (mn. 1556 sub. 44) e garage (mn. 1556 sub. 55) è stato autorizzato con Concessione ad Eseguire Attività Edilizia rilasciata dal Comune di Giavera del Montello n. 022/2002 in data 01 marzo 2002 Protocollo n. 8397 Pratica n. 2001/2002; successiva variante Permesso di Costruire n. 090/2003 in data 07 agosto 2003, DIA per variante n. 2003/146 dell' 11 agosto 2003 Protocollo n. 8153, cui ha fatto seguito il Certificato di Agibilità n. 47/2003 del 17 dicembre 2003, Pratica Edilizia n. 2003/146, Protocollo n. 10807 - VVFF n. 53667 del 13/09/2019

#### **6-VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA – CONTROLLO FRA STATO DI FATTO, PROGETTO AUTORIZZATO E ACCATASTAMENTO PRESENTATO**

Con la scorta degli elaborati grafici rilasciati dal Comune di Giavera del Montello e copia delle planimetrie catastali depositate all' Agenzia del



Territorio, Catasto Fabbricati Protocollo n. 000470092 del 24/10/2003 è stato fatto il sopralluogo che ha evidenziato delle difformità tra quanto approvato, quanto realizzato e le planimetrie presentate all’Agenzia del Territorio.

Il piano secondo risulta regolare mentre al piano terzo, sottotetto, al posto di un unico locale con denominazione “soffitta non praticabile e non agibile” sono stati ricavati due locali con un bagno e il collegamento con il piano sottostante viene attraverso una scala a chiocciola in legno (m 1,60x1,60) con pianta quadrata e non con una “botola”; la terrazza e i tre punti luce “lucernai” sono regolari.

Con la Legge Regionale Veneto n. 51 del 23/12/2019 e Legge 105/2024 salva casa “Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti” è possibile sanare parte del sottotetto ad uso servizi fino all’altezza media di 2,20, come meglio riportato dall’Art 2 comma 1 “a” e “b” della L.R. 51/2019 sottoriportato integralmente.

*“1. Il recupero dei sottotetti è consentito purché risultino legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019. Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:*

*a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, di 2,20 metri per i Comuni montani disciplinati ai sensi della legge regionale 28 settembre 2012, n. 40 "Norme in materia di unioni montane" e di 2,20 metri*

*b) per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri, ridotto a 1,40 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento;*

*b) il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo”*



Dal colloquio avuto in Comune con il referente del servizio dell'Ufficio Tecnico, Edilizia Privata, sanare ha un costo di circa € 5.000/5.500 (cinquemila/cinquemilacinquecento) escluso le spese tecniche, progetto a sanatoria per opere già eseguite della pratica edilizia da presentare in Comune e la variazione catastale compreso i diritti dell'Agenzia del Territorio di Treviso quantificabili in € 6.500,00 (seimilacinquecento)

Con la variazione catastale aumenterà anche la rendita catastale

Il fabbricato è libero da vincoli storici e artistici.

#### **7- SPESE CONDOMINIALI**

Il condominio è dotato di Regolamento Condominiale e tabelle di ripartizione in millesimi.

È stata interpellata la [REDACTED]

[REDACTED] quale creditore procedente nel presente procedimento, che ha fornito in data 27 agosto 2024, le tabelle di ripartizione dei millesimi e le spese condominiali non pagate relative al bene oggetto della presente relazione, nonché la Situazione Patrimoniale, Rendiconto Consuntivo Esercizio Ordinario dal 01/04/2023 al 31/03/2024 e Distinta delle Spese, Preventivo Esercizio 01/04/2024 al 31/03/2025

Da quanto sopra risulta che le spese gestionali di competenza non pagate, per l'intera quota millesimale pari a 31,541/1000 sono le seguenti:

- conguaglio complessivo all'esercizio 2023/2024: € 1.234,55

(milleduecentotrentaquattro/55)

- debito relativo al solo esercizio 2024/2025: € 742,00

(settecentoquarantadue/00)

I tutto per un totale di € 1.976,55 (millenovecentosettantasei/55)

#### **8-PREVENZIONE INCENDI**

L'ultimo rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi come da D.P.R. n. 151/2011 è stata depositata Segnalazione Certificata Inizio Attività al Dipartimento dei Vigili del Fuoco il 13/09/2019 Protocollo n. 0018911 con numero di pratica 53667

#### **9-DISPONIBILITA' IMMOBILE – ACCERTAMENTO STATO DI OCCUPAZIONE**

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Giavera del Montello il 19 agosto 2024 l'appartamento, dal Certificato di Residenza risulta occupato dall'esecutato.



La ricerca presso l'Agenda delle Entrate per verificare eventuali contratti di locazione l'immobile al civico n° 9/interno 8 di Via Europa ha dato esito negativo

#### **10-DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ**

Al momento dell'ispezione l'unità abitativa si è presentata in pessime condizioni igienico-sanitarie con immondizie in ogni stanza, bagni e garage, quasi da non poter accedere, come da verbale di ricognizione del 13/03/2024 del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Il complesso immobiliare, denominato "Condominio Conca" si trova in zona centrale a circa novecento metri dal Municipio e si trova in Viale Europa con accesso da Via Conca Nuova e prospiciente alla stessa via, servita da un'area scoperta di mq 2179 all'interno di una zona di lottizzazione comprensiva di tutti gli standard di aree a verde e parcheggi.

Il condominio si sviluppa simmetricamente in due blocchi adiacenti su tre piani fuori terra e piano sottostrada con due vani scala a nord e due a sud e unica rampa di accesso dove sono situati i posti auto e le cantinette/magazzini.

Non potendo disporre dei disegni esecutivi strutturali si può ipotizzare, con una certa sicurezza, che la struttura portante dell'edificio sia a telaio, pilastri e travi in calcestruzzo armato, tamponamento in laterizio, solai in laterocemento e tipo Pradalles. Lo stato di conservazione delle strutture appare molto buono. Dalla documentazione, reperita all'Ufficio Edilizia privata di Giavera del Montello, si evince che l'intero complesso è stato costruito tra l'inizio del 2002 e la fine del 2003; si sviluppa su tre piani più sottotetti fuori terra con forma a "C" con orientamento delle falde del tetto nord-sud ed est-ovest, comprendente un'attività commerciale al piano terra e quattordici unità abitative per blocco, servite da due scale di accesso.

Esteticamente si presenta in buono stato conservativo anche per marciapiedi, spazi comuni, posti auto, corridoi, vano scala e ascensore.

L'unità abitativa, oggetto della presente descrizione, si trova al piano secondo e sottotetto con ingresso dal vano scale nord-est che serve otto unità abitative.

All'appartamento si accede attraverso l'ingresso comune, il vano scale e l'ascensore; il pavimento dei corridoi è a scacchi in marmo "bianco perlino e



rosso Verona” mentre le scale hanno alzata in “rosso Verona” e pedata in “bianco perlino”.

l'appartamento si sviluppa al piano secondo (altezza m 2,70) e comprende locale ingresso-soggiorno.cucina con terrazza e reparto notte con camera e bagno; al sottotetto si accede tramite una scala, quadrata a chiocciola, in legno tipo frassino e comprende altri due locali e un bagno.

Il pavimento della zona giorno è in “gres porcellanato”, in ceramica quelli dei bagni e listoncini di legno tipo rovere quelli della camera del piano secondo e locali del sottotetto.

Le porte interne, sono in legno tamburato con impiallacciatura tipo noce; i serramenti sono in legno mordenzato con vetrocamera e scuri a libro.

Il bagno del piano secondo è dotato di lavello, wc, bidet, doccia, ed attacchi per lavatrice.

È presente impianto citofono, impianto telefonico e televisivo. I contatori elettrici sono posizionati sui locali comuni al piano interrato e quelli del gas sono posizionati in apposito armadietto metallico ubicato sulla protezione della rampa di accesso ai garage.

L'impianto fognario risulta collegato alla rete consortile.

Tutti gli impianti tecnologici sono risalenti all'età dell'edificio quindi per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per quello elettrico, sono da controllare; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano in pessime condizioni e con pezzi mancanti, non funzionante con radiatori a parete in ferro lamellare. Il piano sottotetto è dotato di uno split per l'aria condizionata.

La coibentazione dei muri e serramenti perimetrali a vista risulta buona.

Al piano interrato si trova il garage, con chiusura a basculante, con possibilità di due stalli auto (mq 30,23 s.u.) e una cantinetta/magazzino di 10,5 mq di superficie utile.

Commercialmente il bene, una volta asportate tutte le immondizie accatastate in tutti i locali soggetto a sanificazione, disinfezione e igienizzazione, è di buona appetibilità di mercato immobiliare, in quanto facente parte di un condominio in zona centrale, inserito in un piacevole contesto urbanistico e ben servito da attività commerciali, verde, attività sportive e servizi quali Scuola Primaria e Secondaria.



La superficie lorda commerciale di vendita può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

piano	h. m	destinazione	Sup. lorda mq	Coef.	Sup. comm.
secondo	2,70	appartamento	54 circa	1,00	mq 54,00=
secondo	2,70	terrazza	7	0,35	mq 2,45=
terzo	> 2,20	corr/stanze/bagno parte	27 circa	1,00	mq 27,00=
terzo	< 2,20	Stanze/bagno parte	24 circa	0.15	mq 3,60=
terzo	> 2,20	terrazza	2,5	0,35	mq 0,88=
Interr.	2,40	ripostiglio	8,5 circa	0,50	mq 4,25=
interr.	2,40	garage chiuso	30,50 circa	0,60	mq 18,30=
totale superficie lorda-commerciale circa (escluso sup. parti comuni)					mq 110,48

Tale conteggio non ha tenuto conto delle superfici comuni in quota millesimale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

### 11- CLASSE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire il libretto della caldaia e quindi collegarsi al sito della Regione Veneto per consultare il Catasto Regionale degli Impianti termici (CRITER); senza codice catasto e codice chiave non si può procedere per l'Attestato di Prestazione Energetica.

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito, precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medi. Si presuppone che il bene appartenga alla classe "C"

### 12-CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in



quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Premesso che per la visita dei vari possibili acquirenti e per ridare il giusto valore all'immobile, l'appartamento dovrà essere sgomberato da tutte le immondizie presenti in ogni stanza, garage compreso e dovrà essere sottoposto a sanificazione, disinfezione e igienizzazione.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato:

- l'ubicazione, il contesto urbanistico, la consistenza, l'aspetto estetico e tipologico del condominio;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- il grado di finiture interne;
- la consistenza dell'area scoperta condominiale con possibilità di parcheggi esterni;
- l'osservatorio quotazioni del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- l'attuale andamento del mercato immobiliare;
- l'appartenenza alla classe energetica "C".
- le spese di sanatoria e pratica edilizia e variazione catastale.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare all'immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, per la sua intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il **valore attuale commerciale complessivo prudenziale di € 130.000,00 (diconsi euro centotrentamile/00).**



VALORE DI STIMA	€ 130.000,00=
<b>A DETRARRE</b> (abbattimento del 30% Circ. Trib. di Verona e Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/6/13)	€ 39.000,00=
<b>A DETRARRE</b> Spese condomin. app. + garage Anno 2023/24 e anno 24/25	€ 1.976,55=
<b>A DETRARRE</b> Oblazione al Comune per sanatoria sottotetto	€ 5.500,00=
<b>A DETRARRE</b> Spese tecniche per progetto a sanatoria sottotetto	€ 6.500,00=
<b>TOTALE VALORE PRUDENZIALE PER L'INTERO</b>	€ 77.023,45=
<b>TOTALE VALORE ARROTONDATO</b>	€ 77.000,00=
<b>Diconsi euro SETTANTASETTEMILA/00</b>	

La presente relazione è stata redatta fornendo completa risposta ai quesiti posti e inviata a: Studio Avv. Simone Voltarel e Alessio Pasqualotto, I.V.G. Custode Giudiziario nella persona del funzionario incaricato Dott. Massimo De Luca e [REDACTED]

Una copia cartacea completa di allegati verrà depositata in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso per l' esecutato 1.

### 13- ALLEGATI

- 1- relazione fotografica di n. 26 foto con vista aerea della zona;
- 2- visura catastale;
- 3- atto notarile d'acquisto;
- 4- planimetria catastale appartamento;
- 5- planimetria catastale garage;
- 6- progetto approvato appartamento (B 5);
- 7- progetto approvato garage (n. 036) cantina/magazzino (n. 027);
- 8- planimetria stato di fatto piano sottotetto oggetto di sanatoria
- 9- concessione edilizia 01/03/2002
- 10- permesso a costruire 07/08/2003
- 11- Dia variante 01/092003
- 12- Abitabilità 17/12/2003
- 13- Prevenzione incendi vigili del fuoco
- 14- scheda sintetica Avviso d'Asta.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Crocetta del Montello 20 agosto 2024

L'ESPERTO ESTIMATORE  
Dott. Arch. Eugenio Rebellato



ORDINE ARCHITETTI PIANIFICAZIONE PRESAGGIATI CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO  
EUGENIO  
REBELLATO  
N° 459  
Sezione A - Settore *opch/tecnica*  
ARCHITETTO *Eugenio*

