

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 211/2024**

**Relazione dell'esperto stimatore.**

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, tel. 0422411257, veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c., prestava giuramento telematico il 22/03/2025. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno 08/10/2025.

Successivamente visionava quanto contenuto nel fascicolo, ex art. 567, c. 2, C.p.c., e riscontrava in data 23/04/2025 la Relazione Notarile con stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 24/09/2024 e risultanze delle visure catastali relative agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad integrazione della Relazione Notarile, trasmetteva al Custode Giudiziario documentazione catastale per la precisa identificazione in loco dell'immobile e l'aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità.

Con determina in data 04/08/2025, a seguito di istanza del Custode Giudiziario, il G.E. rinviava l'udienza per il giorno 18/02/2026.

In data 26/11/2025 si svolgeva, con accesso giudiziale tramite l'attività di fabbro qualificato, il sopralluogo ai beni con il Custode, con il rilievo metrico di massima e fotografico. Il sopralluogo al garage è stato limitato alla visione dall'esterno del vano per impossibilità di accesso a causa della saturazione dello spazio per accatastamento di mobilio.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Unico lotto di vendita – piena proprietà**

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un alloggio posto al piano primo, da un



garage al piano interrato e dalle proporzionali quote delle parti comuni, siti in un edificio condominiale a cinque livelli (interrato, terra, primo, secondo, terzo) per complessivi 14 appartamenti e rispettivi garage, parte di un complesso di condomini più ampio denominato Lottizzazione "F", articolato nello specifico in due fabbricati condominiali, Condomino "L" e Condominio "V" condividenti la rampa di accesso ai garage.

La proprietà comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C., delle parti, spazi ed impianti comuni dell'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, e precisamente:

- MN 1968, sub 1, bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni, quale vano scale, ascensore, androne, garage, locale macchine, locale contatori;
- MN 1968, sub 2, bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni, quale area scoperta di mq 157;
- MN 1968, sub 3, bene comune non censibile, comune a tutti i subalterni, quale lastrico solare di mq 345.

#### **UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

**31015 – CONEGLIANO V.TO, via Gramsci, 5, int. 7**

[coordinate geografiche, civ. 5: 45°53'01"N 12°18'45"E]

L'accesso dalla via pubblica alle aree condominiali è attraverso un percorso pedonale che dalla strada pubblica conduce direttamente al portone condominiale dal quale si accede all'atrio, all'ascensore e vano scale, per salire al pianerottolo al piano primo, sul quale, tra altri, si attesta la porta di ingresso dell'alloggio staggito.

Al garage, posto al piano interrato, si accede esternamente attraverso una rampa carrabile a discendere; internamente con scala e ascensore condominiale, attraverso un vano filtro.



Lo spazio esterno di parcheggio ad uso pubblico è a bordo strada e si sviluppa lungo la via di distribuzione della Lottizzazione "F".

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI CONEGLIANO VENETO (C957)

Catasto Fabbricati – Sez. Urb. E – Fg. 7 – viale Giacomo Matteotti (\*)

Int	p.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.a.s	R.C.
-	1	1968	10	A/2	2	3 vani	mq 50	mq 48	302,13 €
-	S1	1968	24	C/6	4	mq 17	mq 17	-	62,16 €

**CONFINI DEL LOTTO**

Da Nord in senso orario, appartamento: unità sub 11, vano scale sub 1, unità sub 9, affaccio su esterno; garage: area condominiale di manovra sub 1, unità sub 23, muro perimetrale controterra, unità sub 25.

**DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Esecutato "1", proprietà 1/1 in comunione legale con

Esecutata "2".

Atto di compravendita in data 21/03/2006, Notaio "BP" in Conegliano n.rep. 8151/1638, trascritto il 13/04/2006 ai nn. Reg. Part.10335 / Reg. Gen. 17850; immobili compravenduti in Conegliano, sez.E, fg.7, mn 1968, sub.10 (A/2) e sub.24 (C/6).

Riporto dalla Sezione D: *"resta precisato che la rampa di accesso ai garages fa parte del contiguo condominio "L" ed è gravata quindi della relativa servitù a favore del condominio "V", come risulta anche dall'atto ai rogiti del pre nominato notaio "SE", di data 28 aprile 1993, suo n.79.118 di rep., ivi registrato il 3 maggio 1993, al n.575, serie i^ v. convenzione: in particolare si sono richiamati tutti gli obblighi e le limitazioni conseguenti all'appartenenza dell'area su cui insiste il fabbricato in oggetto alla lottizzazione "F" e di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Conegliano,*



giusta atto ricevuto dal segretario generale del comune medesimo in data 3 ottobre 1983, con n.527 di rep., registrato a Conegliano il 12 ottobre 1983, al n.2887, serie I^, cui ha fatto seguito atto aggiuntivo di rettifica ricevuto dal medesimo segretario generale in data 5 aprile 1984, con n.582 di rep. registrato a Conegliano il 24/05/1984, al n.1661, serie I^."

## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

### **Pregiudizievoli**

#### **ISCRIZIONE del 13/04/2006 – Reg. Part.e 4449 Reg. Gen. 17851**

Pubblico ufficiale: Notaio "BP", Repertorio 8152/1639 del 21/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore: Soggetto "3"; contro: Esecutato "1" e Esecutata "2", capitale € 105.000,00, complessivi € 210.000,00, durata 30 anni.

#### **TRASCRIZIONE del 24/09/2024 – Reg. Part. 25036 Reg. Gen. 34403**

Pubblico ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI TREVISO, Repertorio 3962 del 04/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore: Soggetto "4"; contro Esecutato "1" e Esecutata "2" [riguarda la presente procedura].

### **Servitù, vincoli.**

Servitù attive e passive venutasi a creare a seguito del frazionamento dell'intero edificio e stabilite e poste in essere dalla Legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condominio, nonché la sopracitata servitù a favore in merito alla rampa di accesso ai garages che fa parte del contiguo Condominio "L" ed è gravata quindi della relativa servitù a favore del Condominio "V" nel quale giace l'immobile staggito [cfr. §: ditta intestataria e titolo di provenienza]



## **DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

In corso di sopralluogo, si sono visionate le parti esterne, interne ed eseguito il rilievo delle unità immobiliari pignorate, a residenza e a garage, mentre per le parti comuni e le aree esterne al fabbricato ho ritenuto sufficiente fare riferimento a quanto descritto negli elaborati grafici, sia di progetto che catastali, con l'effettuazione di sola verifica a vista per le parti necessarie al raggiungimento dei beni pignorati.

L'immobile pignorato si trova a Conegliano Veneto, è localizzato nella fascia urbana esterna a Sud del centro storico, dal quale dista circa ml 800. E' situato in zona residenziale prevalentemente di recente edificazione con case a condomini generalmente a tre/quattro piani, affiancata da zone con mono/bifamigliari.

Non vi sono nelle immediate vicinanze servizi di quartiere; l'edificio è collocato in buona posizione rispetto alla viabilità di collegamento con l'Autostrada A27 e l'A28 (casello Conegliano), pur rimanendo discosto e non disturbato dal traffico di percorrenza.

Le parti comuni, esterne, ingresso e scala, al momento del sopralluogo si presentavano ben mantenute.

### **Disposizioni dei vani e delle superfici**

Alloggio, piano primo: h. ml 2,70; soggiorno-pranzo angolo cottura (18,0), disimpegno (2,3) camera (14,2), bagno (6,6); loggia mq **7,2**; superficie lorda mq **48,0**;

Garage, piano interrato: h. ml 2,44; garage (16,9); superficie lorda mq **19,0**.

**Nota**: superfici approssimate indicate come descrittori della consistenza, rilevate in loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista e/o per confronto con gli elaborati grafici tecnici del titolo edilizio di riferimento e gli elaborati catastali.

### **DIMENSIONI**

Alle superfici individuate ho applicato i rapporti mercantili di riferimento al fine di



ragguagliare la superficie commerciale (con rif.: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari):

	Superficie	Rapporto mercantile	Superficie ragg.
alloggio	<b>48,0</b>	1,00	48,00
loggia	<b>7,2</b>	0,50	3,60
garage	<b>19,0</b>	0,50	9,50
sommano		<b>mq</b>	<b>61,10</b>

**IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

L'alloggio, agibile dal 1994, ha vetustà di 31 anni ed appare di discreta-buona qualità, dall'estetica commerciale standard del periodo. Il fabbricato condominiale in cui è inserito è composto da un volume di forma regolare, sulla ripetizione di moduli edilizi, anche prefabbricati, con logge ai quattro fronti, angoli architettonicamente pronunciati, vano scale caratterizzante il varco d'accesso condominiale che introduce all'unica scala comune di distribuzione ai piani, serviti da ascensore con corsa anche al piano interrato alla quota dei garage; area esterna a verde arborato; percorso pedonale di ingresso in cemento granigliato, tettoie a protezione delle cassette postali esterne e portone di ingresso condominiale, tetto del fabbricato a padiglione.

Le parti comuni interne, quali ingresso, disimpegno e pianerottoli, sono in marmo commerciale, tinteggiature a civile con finitura a colore bianco, serramenti d'ingresso in metallo, serramenti esterni degli alloggi con finitura in legno dal disegno semplice.

Il piano dell'alloggio staggiato è servito da ascensore condominiale. I vani condominiali hanno in generale dimensioni standard strettamente necessarie. Parapetti alle terrazze in calcestruzzo intonacato dal disegno semplice, fori finestre con tapparelle avvolgibili in pvc.

Il piano interrato, dalle finiture più semplici correlate alla funzionalità, ha



pavimentazione carrabile in cemento liscio, rampa esterna lavorata per anti-scivolamento, pareti in cemento, parte a vista e dipinte; illuminazione di tipo industriale, portoni dei garage basculanti in metallo.

L'alloggio, posizionato nella parte centrale è ad affaccio unico a Sud, ha distribuzione in zona giorno, composta da vano unico, e in zona notte, distinta dalla prima da un disimpegno che funge anche di ingresso e che distribuisce anche al bagno cieco provvisto di aerazione meccanica.

**Alloggio.** Pavimenti: piastrelle in formato e dimensione tipo commerciale in soggiorno, disimpegno e bagno; in legno a doghe, incollato, di dimensione commerciale (parzialmente degradato in alcune zone); piastrelle tipo gres nel terrazzo con copertina di finitura in marmo ai parapetti. Rivestimenti: in bagno: in piastrelle armonizzate al pavimento; nella zona cottura, in piastrelle ceramiche di piccolo formato commerciale. Serramenti: esterni in legno a sezione semplice (in parte dal funzionamento difficoltoso), con vetrocamera slim, tapparelle in pvc (in parte guaste); interni in legno, foggia e ferramenta del periodo di costruzione; porta d'ingresso di tipo antieffrazione semplice. Tinteggiature: tipo civile. Impianto idrico-sanitario: di base: lavella in cucina; bagno: lavandino, vasca, bidet, wc, attacco lavatrice. Cottura cibi: piano di cottura a gas. Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a combustione di gas (Riello 2000) posizionata in cucina, anche per la produzione di acqua calda sanitaria; termostato, termosifoni in alluminio nei vani, privi di valvole termostatiche; dalle condizioni appare da lungo tempo senza manutenzione (per la sua sostituzione, il lavaggio, aggiornamento, integrazione e il riavvio certificato dell'impianto si può prevedere un costo approssimativo di € 4.000, salvi ulteriori costi per la sostituzione di parti idriche eventualmente non più funzionanti, ammalorate, obsolete e/o non compatibili). Impianto di raffrescamento: non presente. Impianto



elettrico: del periodo di costruzione, con sezionatore di sicurezza, videocitofono; dalle condizioni appare da lungo tempo in disuso e senza manutenzione (per la sua riattivazione qualificata dell'impianto si può prevedere un costo approssimativo di € **2.000**, salvi ulteriori costi per la sostituzione di parti elettriche eventualmente non più funzionanti, ammalorate, obsolete e/o non compatibili). Impianto telefonico: punto di prelievo/consegna da servizi di rete. Impianto televisivo: esistente. Acqua: gestione condominiale. Fognatura: gestione condominiale. Energia elettrica: punto di prelievo/consegna da servizi di rete.

**Garage**. Pavimenti: in cemento liscio. Serramenti: portone basculante in lamiera metallica ad apertura manuale; in bocca di lupo, ampia finestra a due ante. Tinteggiature: tipo civile su intonaco e su cemento, Impianto elettrico: esistente, punti luce funzionali all'uso e di tipo industriale.

In corso di sopralluogo non sono state svolte verifiche di funzionalità e di stato degli impianti, che appaiono vetusti e inutilizzati da lungo tempo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale.

In relazione alla tecnica edilizia costruttiva, la vetustà e la tipologia dell'impianto termico, posso ritenere che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, si attesti intorno alle classi energetiche basse.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che l'area sulla quale sorge il Condominio "V" è così classificata dallo strumento urbanistico generale vigente (P.I. vigenti e P.I. adottato con D.C.C. n. 259 del 04.11.2024, nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11):



Ambito Territoriale Omogeneo – ATO 3 “Piovesana, Stadio, ex Zanussi” (art.23,

N.T.O.);

“T2 - tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale” (art.29, N.T.O.);

“Centro Abitato - Art.3.1/8 D. Lgs. N.285/1992” (art.8.1, N.T.O.);

“Centro Urbano - Art.3 P.1 Lett.M L.R. N.50/2012” (art. 8.1, N.T.O.);

“Aree idonee a condizione - terreni a scadenti caratteristiche geotecniche” (art.14.b.1,

N.T.O.)

Tutta la documentazione è disponibile al sito istituzionale del Comune:

[https://conegliano.nuvolapalitalsoft.it/?page\\_id=753&voceamt=175](https://conegliano.nuvolapalitalsoft.it/?page_id=753&voceamt=175)

...

### **Conformità edilizia**

A seguito di richiesta di Accesso Atti, l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di

Conegliano Veneto ha trasmesso le pratiche edilizie relative al compendio, tra le quali

il Permesso di Abitabilità n. 074 del 05/07/1994 prot.n.26052/Urb. prat.n.007/1993, dal

quale si evince che l'immobile è stato realizzato con

CE del 26/01/1993 prot.n.36989/Urb.,

CE variante del 18/05/1993 prot.n.4294/Urb.,

CE variante del 08/06/1994 prot.n.13082/IX.

### **Difformità**

Dal confronto tra il rilievo di massima effettuato in corso di sopralluogo e gli elaborati

grafici progettuali - dove indicate le misure - di data prot.31/03/1994 e con parere

favorevole del 12/05/1994, le opere realizzate risultano corrispondenti

sostanzialmente a quanto descritto in progetto; sono state riscontrate modeste

irregolarità dimensionali che rientrano nelle tolleranze ammesse dalle norme e dalla

L.105/2024.



Da interrogazione al portale regionale Ve.Net.energia-edifici, l'immobile risulta privo di Attestazione di Prestazione Energetica.

**Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.**

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O.; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa.

E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si richiamano le norme dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e s.m.i., nonché dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

**Conformità catastale**

Per quanto è stato osservato in corso di sopralluogo, gli elaborati catastali non differiscono sostanzialmente e in generale da quanto edificato.

**DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate AGE.AGEDP-TV.REGISTRO UFFICIALE.0156469.09-07-2025-U del 09/07/2025 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, in base alle ricerche ed interrogazioni sul nominativo dell'Esecutato "1" e dell'Esecutata "2", richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, è stato possibile individuare 1 contratto (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione, avente causa Soggetto "5", con estremi di registrazione: anno 2011, serie 3, n.4956, registrato a Conegliano cod. T5N, con situazione apparente del



contratto: risolto/concluso in data 30/08/2014.

In corso di sopralluogo l'immobile sub. 10 abitazione (A/2) è risultato inabitato da molto tempo e il sub 24 garage (C/6) totalmente ingombro di mobilio dismesso.

### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà, della sua disposizione e consistenza, non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

I beni sono parte del Condominio formalmente costituito denominato "V", disciplinato da un "Regolamento di Condominio" con annesse "Tabelle Millesimali" dalle quali risultano i millesimi per il sub 10 abitazione (A/2): 37,40/1000 proprietà, 37,40/1000 ripartizione spese servizi e parti comuni, 36,93/1000 ripartizione spese e manutenzione scale e androni, 40,35/1000 ripartizione spese ascensore, e i millesimi per il garage (C/6): 8,23/1000 proprietà, 8,23/1000 ripartizione spese servizi e parti comuni, 4,12/1000 ripartizione spese e manutenzione scale e androni.

Dal bilancio consuntivo individuale risulta anche l'applicazione di quote proporzionali: 1/14 impianto satellitare, 1/16 spese varie amministrazione.

Dalla documentazione pervenuta dall'Amministratore Condominiale protempore Soggetto "6" e da quanto questi mi ha comunicato:

- risulta/risultava all'Amministratore, l'immobile come locato a Soggetto "5" (cfr. §: 'Disponibilità immobile') pertanto il bilancio individuale sull'unità 7 è stato ripartito tra proprietà e inquilino;

- le spese condominiali a consuntivo 2023/2024 non pagate dagli Esecutati "1" e "2" ammontano a € 267,76, quelle non pagate dall'inquilino Soggetto "5" ammontano a € 246,48, pertanto le spese condominiali complessive **a consuntivo 2023/2024** non pagate ammontano a **€ 514,24**;



- le spese condominiali a consuntivo 2024/2025 non pagate dagli Esecutati "1" e "2"

ammontano a € 299,35, quelle non pagate dall'inquilino Soggetto "5" ammontano a €

338,25, pertanto le spese condominiali complessive **a consuntivo 2024/2025** non

pagate ammontano a **€ 637,60**;

- le spese condominiali a preventivo 2025/2026 per gli Esecutati "1" e "2" ammontano

a € 183,62, quelle per l'inquilino Soggetto "5" ammontano a € 319,65, pertanto le

spese condominiali complessive ordinarie a **preventivo 2025/2026** risultano di €

**503,27.**

Ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.p.c., che prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con

le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente, l'aggiudicatario dovrà

sostenere, salvo aggiornamenti, verosimilmente un aggravio di spesa di attuali €

**1.140,87**;

- ai sensi dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c., c.9, le spese condominiali ordinarie approvate

a consuntivo e non pagate in quota negli ultimi due anni anteriori al corrente anno di

gestione (2025/2026), risultano essere di € 1.151,84.

Dalla lettura della documentazione pervenuta posso evincere, quindi, che l'importo

annuo medio delle spese condominiali ammonta approssimativamente a € 550 circa.

Dalla documentazione ricevuta rilevo, inoltre, che

- nel verbale del 08/09/2025 viene riportata l'approvazione dell'Assemblea

condominiale in merito alla potatura dell'albero posto all'ingresso il costo della quale

non è riportato;

- che le spese condominiali a consuntivo 2024/2025 complessivamente non pagate

dagli Esecutati "1" e "2" risultano di € 9.534,25 e quelle non pagate dall'inquilino

Soggetto "5" risultano di € 3.361,66; pertanto le spese condominiali complessivamente

non pagate dall'unità n.7 Appartamento/Garage, qui staggita, risulta di € 12.895,91.



L'Amministratore inoltre nulla mi riferisce in merito ad eventuali notizie di pendenze e/o altre procedure, se note.

### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

#### **Criteri di stima**

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.) in rapporto al terzo trimestre del 2025, espongono che le valutazioni sui prezzi di vendita delle abitazioni si sono rafforzate in gran parte del territorio nazionale, con una crescita più marcata nelle aree urbane del Nord-Est. I margini di sconto si sono ridotti e i tempi medi di vendita sono indirizzati ai minimi storici. La domanda mostra segnali di recupero: le statistiche pubblicate riportano che il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione dei potenziali acquirenti si è attenuato. L'offerta di immobili continua invece a ridursi. Le difficoltà di accesso al credito immobiliare tendono a collocarsi su livelli contenuti. In un contesto di condizioni creditizie tendenzialmente favorevoli, la quota di compravendite finanziate con mutuo e il rapporto tra prestito e valore dell'immobile tendono a raggiungere valori più elevati. Permane la percezione di incertezza legata a eventi geopolitici, macroeconomici e di conflitti militari. Sono significative le pressioni al rialzo sui canoni di locazione, su cui incide il fenomeno degli affitti brevi. Nel complesso le prospettive sul mercato immobiliare, riferite al quarto trimestre 2025 (ultimo orizzonte disponibile), restano favorevoli.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, oltre che dalla qualità intrinseca dell'immobile, dal contesto in cui il bene si trova, anche dal contesto condominiale, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene



che nella fattispecie si può valutare di qualità medio bassa.

Considerando, quindi, che come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la zona tranquilla relativamente vicina al centro storico, il taglio essenziale dell'alloggio arricchito da una loggia esposta a Sud e del garage collegato tra i rispettivi piani anche con ascensore, il riscaldamento autonomo seppur con impianto da aggiornare, riavviare e attestare, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i maggiori centri urbani del territorio nonché extra regionali, la presenza in prossimità di scuola materna e di un supermercato; mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la vetustà delle finiture e l'assenza di manutenzione da lunga data, la mancanza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze considerando che l'immobile si trova all'interno di una rilevante lottizzazione esclusivamente residenziale, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

### **Valutazione**

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e della verifica dei prezzi applicati in zona, relativi anche a due compravendite comparabili effettuate nel 2025 di alloggi in immobili nelle immediate vicinanze, con valore medio approssimato di €/mq 1.200-1.250, dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su abitazioni civili (Conegliano, 1° semestre 2025), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale:

zona: centrale; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale;

tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
-----------	--------------------	----------------------------------



abitazioni civili Normale €/mq 1.100 - €/mq 1.600

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona dalle caratteristiche simili, si sono rilevate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno tra €/mq 1.222-1.400 e €/mq 1.444-1.700 per appartamenti di analoga dimensione ma dal diversificato stato e qualità; il Borsino immobiliare indica i valori di zona per appartamenti di fascia media da €/mq 1.184 a €/mq 1.530.

Considerata e ricalibrata la media dei valori OMI che si riferiscono ad immobili in normale stato, i valori del Borsino immobiliare, le compravendite comparabili e le statistiche di zona, le proposte immobiliari (con l'evidenza che quanto pubblicato dagli operatori immobiliari è soggetto alla verifica del mercato e alla valutazione dell'appetibilità all'acquisto), esclusi alcuni valori superiori relativi a proposte palesemente sovrastimate o diverse per tipologie e dimensioni, in considerazione delle sue essenziali e contenute dimensioni che possono suscitare interesse, ritengo di applicare il valore di sintesi di **€/mq 1.400**.

**Stima del valore di vendita forzata.**

Il valore di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Il valore di sintesi di €/mq 1.400 sopra delineato, rapportato alla superficie commerciale di mqc **61,10** risulta:

superficie commerciale mq 61,10 x €/mq 1.400,00 **85.540,00 €**

al quale applico i presumibili costi stimati per

sostituzione caldaia, ripristino e aggiornamento termoidraulico -4.000,00 €

aggiornamento e riattivazione qualificata impianto elettrico -2.000,00 €

ottenendo un valore di € 79.540,00 al quale, viste le rilevate condizioni di generale



deperimento e vetustà per mancanza di manutenzione e abbandono, valuto di

applicare un ulteriore deprezzamento del 5% pari a -3.977,00 €

ottenendo un valore di 75.563,00 €

al quale detraggo l'importo per

spese condominiali ordinarie pregresse (salvo aggiornamenti) -1.140,87 €

ottenendo un valore di 74.422,13 €

al quale propongo di applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 10%, pari a -7.442,21 €

ottenendo un valore di 66.979,92 €

**che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di 67.000,00 €**

### **RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

#### **Unico lotto di vendita – piena proprietà**

**Prezzo proposto a base d'asta € 67.000,00** (euro sessantasettemila/00)

...

### **ELENCO SOMMARIO ALLEGATI**

#### **1. Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali**

1 01 mappa C957 fg35 mn1968\_evid

1 02 el plan C957 F sezE fg7 mn1968\_evid

1 03 el sub C957 F sezE fg7 mn1968

1 04 plan C957 F fg7 sezE mn1968 sub24

1 05 plan C957 F fg7 sezE mn1968 sub10

1 06 Vis C957 F fg7 sezE mn1968 sub10

1 07 Vis C957 F fg7 sezE mn1968 sub24

#### **2. Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare**

2 01 el sint form C957 F sezE fg7 mn1968 subb10-24



2 02 NdT del 13-04-2006-RP10335 (compravendita)

3. Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria

3 AGEDEP-TV\_156469\_2025 (Loc-Aff-Com)\_c

4. Ufficio Edilizia e Urbanistica

4 01 CE var del 08-06-1994\_c

4 02-tav 1 plan gen\_c

4 02-tav 2 piano sottostrada (garage)\_c

4 02-tav 2 piano sottostrada\_c\_evid

4 02-tav 3 piante\_c

4 02-tav 3 piante\_c\_evid

4 02-tav 4 prospetti\_c

4 02-tav 5 sezioni\_c

4 02-tav 7 L13-1989\_c

4 03-CdA 074 del 05-07-1994

4 04-CDU del 07-07-2025

5. Atti

5 01-not Sartorio rep n 79118-1993\_c

5 02-not Sartorio rep n 80485-1994\_c

5 03-not Broli rep 8151-2006

5 04-regolamento condominiale

5 05-tabelle millesimali

5 06-bilancio consuntivo 2023-2024

5 06-bilancio consuntivo 2024-2025

5 07-bilancio preventivo 2025-2026

6. Documentazione sopralluogo



6 01-schema rilievo\_c

6 02-fascicolo foto\_c

7. Schede

7 01-scheda corrispondenza nominativi

7 02-scheda di sintesi

ooo

In data 16/01/2026 invio a mezzo Posta Elettronica Certificata la relazione di stima preliminare e il fascicolo degli allegati ai creditori, precedente e intervenuto, la relazione preliminare ai debitori esecutati a mezzo Raccomandata Internazionale con Avviso di Ricevimento, al fine di formulare eventuali note ed osservazioni all'elaborato; con Posta Elettronica Ordinaria invio la relazione preliminare e gli allegati al Custode del compendio pignorato.

A far data 03/02/2026 non pervenivano note o osservazioni dalle parti.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico e si firma.

Treviso, 03/02/2026

Esperto stimatore

arch. Alfonso Mayer

