

# TRIBUNALE DI TREVISO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 460/2024

G.E. dott. LEONARDO BIANCO

(prossima udienza in data 25/03/2026)

promossa da

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

a mezzo della procuratrice speciale

**CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.**

### **RELAZIONE DEL CONSULENTE**

Il sottoscritto Geometra PAOLO SILVESTRIN, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n° 3135 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. LEONARDO BIANCO, in data 14.07.2025 veniva nominato Consulente esperto stimatore nella presente esecuzione per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art.173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 23.07.2025.

### **ESECUZIONE DELL'INCARICO**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Conegliano al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia dell'atto notarile di provenienza mediante il quale l'esecutato ha acquistato gli immobili;



- Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;
- Ufficio dell'amministratore di condominio "Studio Tre srl" per richiedere copia del Regolamento di Condominio, delle tabelle millesimali e della situazione dare/avere in capo alle unità immobiliari pignorate.

Esaminati gli atti e la documentazione reperita, è emerso che gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso condominiale edificato in regime di attività di edilizia residenziale pubblica convenzionata agevolata, già patrimonio dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Treviso (ATER); ciò considerato lo scrivente provvedeva, in data 05/09/2025, a rivolgere apposita istanza al Giudice a seguito della quale, in data 08/09/2025, venivano immediatamente sospese le operazioni peritali affinché il creditore provvedesse alla notifica agli enti interessati degli avvisi di cui all'art.1, comma 376 e 377 della L.178/2020.

Vista la successiva nota di deposito del creditore precedente depositata in data 10/09/2025, attestante i suddetti adempimenti, le operazioni peritali sono poi proseguite come da provvedimento del G.E. in medesima data.

Tanto premesso, previo accordo con il custode nominato IVG di Treviso ed unitamente a un suo funzionario, in data 05/11/2025 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per effettuare i rilievi metrici e fotografici del caso.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea e consiste nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Vincenzo Calderini con sede in comune di Maddaloni (CE) redatta in data 28/11/2024.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha comunque integrato detta documentazione con l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale, le visure e le mappe catastali attuali e storiche degli immobili.

Come da chiarimenti posti all'esperto si allega copia del titolo di provenienza, che costituisce anche provenienza ultraventennale, consistente nell'atto di compravendita a rogito del dott. Roberto Blandaleone, Notaio in Vittorio Veneto, suo Rep. n.125230 del 25/09/2006, mediante il quale l'esecutato ha acquistato la piena proprietà dell'immobile pignorato.

#### **DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI**

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono tutti pignorati per l'intera piena proprietà, per cui, nel caso in esame, la questione della divisibilità non si pone.



Siamo in presenza di un'unità immobiliare residenziale (appartamento al piano rialzato) facente parte di un complesso condominiale con locale accessorio pertinenziale e accesso indipendente dall'area scoperta comune. Per quanto descritto non si ritiene opportuno procedere con un frazionamento in lotti del compendio pignorato in quanto, privare l'unità abitativa dalle sue pertinenze, comporterebbe certamente una perdita del suo valore e pertanto si configurerebbe un'operazione scomoda e sveniente per la procedura. Lo scrivente, pertanto, proseguirà con la stima considerando gli immobili in Lotto unico.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Appartamento al piano rialzato con magazzino al piano terra, facente parte di un fabbricato in condominio sito in zona centrale del comune di Vittorio Veneto (TV), via Toniolo, n.65; unità immobiliare così identificata e censita c/o l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **VITTORIO VENETO** catasto dei fabbricati – Sezione **C** - Foglio **10**

Mapp. **651** Sub. **19** via Toniolo, 65 p. T-1 Cat **A/4** cl. **4** vani **5** R.C.€ **271,14**

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato eretto su proprietà fondiaria identificata al Catasto Terreni, medesimo comune, foglio 50, mappale 651 - Ente Urbano di 2.149 mq.

#### Conformità catastale

La planimetria catastale è stata depositata al Catasto di Treviso con denuncia di accatastamento prot. n° 3170 in data 17/04/1996 ed è conforme allo stato di fatto.

Alla suddetta unità immobiliare spetta il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti ed impianti comuni indivisibili, previste dall'art. 1117 del Codice Civile e successivi, fra cui l'area coperta dall'edificio, le fondazioni, i muri perimetrali, le strutture portanti, il vano scale, il tetto e quant'altro ritenuto comune alle unità medesime, in particolare con diritto all'area scoperta condominiale e alle porzioni dell'edificio ritenute comuni, ossia: *locale contatori e lavanderia al piano terra, l'ingresso, il vano scala e il corridoio al piano rialzato*, tutte rappresentate nella planimetria allegata alla lettera B) nell'Atto di Compravendita del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, Rep. N° 125.230 del 25/09/2006, trascritto a Treviso in data 03/10/2006 ai n.ri 48964/27679.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.



**Accesso:**

L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla pubblica via Toniolo attraverso le parti comuni condominiali, tra cui l'area scoperta, l'androne e il vano scala di collegamento ai piani.

**Confini:**

L'intero compendio condominiale di cui fanno parte le unità in esame, mappale 651 intero, confina, a partire da Nord e a seguire in senso orario, con i mappali 649, 1263, 221, 1267, 996 e strada comunale.

**Vincoli, oneri e servitù:**

Non si rileva la sussistenza di vincoli o servitù particolari se non per quelle venutesi a costituire a seguito della vendita frazionata degli alloggi e poste in essere dalla legge a carico di ciascun condòmino.

**PROPRIETÀ**

Alla data del pignoramento i beni immobili risultano in piena proprietà dell'Esecutato per l'intera quota.

Si precisa che l'Esecutato risulta coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, tuttavia l'immobile oggetto di pignoramento è rimasto escluso dalla suddetta comunione in quanto è stato acquistato dall'Esecutato con denaro frutto del trasferimento di beni personali (vedasi atto di provenienza).

Per le generalità dei soggetti della procedura si fa espresso riferimento all'allegato specifico della presente relazione.

**PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza di Atto di Compravendita - *Contratto di Cessione in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica, con pagamento del prezzo in unica soluzione, a norma dell'articolo unico della Legge 24 dicembre 1993, n°560* - a rogito del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, suo Rep. n° 125.230, Racc. n°26.929, del 25/09/2006, registrato a Vittorio Veneto in data 02/10/2006 al n°1833 - serie 1T e trascritto a Treviso in data 03/10/2006 ai n.ri 48964 / 27679.

*Come previsto nel suddetto atto di provenienza, ai sensi dell'art. unico, comma 20 della L.560/1993, in caso di vendita l' "Azienda A.T.E.R." ha diritto di prelazione sull'alloggio stesso.*



## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, con eventuali annotazioni, relative agli immobili in argomento come desunte dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), depositata nel fascicolo dell'esecuzione e aggiornata a tutto il 28/11/2024.

Successivamente, lo scrivente ha comunque effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, null'altro riscontrando oltre a quanto risultante dalla suddetta certificazione in merito a note pregiudizievoli.

### **Trascrizioni:**

data	n° Reg. Gen.	n° Reg. Part.	TITOLO	A FAVORE DI	Diritto
28/11/24	43781	31570	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	AMCO –ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in NAPOLI c.f. 05828330638	Piena proprietà

### **Iscrizioni:**

data	Reg. Gen.	TITOLO	A FAVORE DI	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
03/10/06	48965	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA – SOCIETA' PER AZIONI con sede in PADOVA (PD) c.f. 02691680280	64.000,00	Piena proprietà
	12627			32.000,00	
10/08/07	40141	IPOTECA LEGALE ai sensi del'art. 77 D.P.R. 602/73 mod. dal D.Lgs.	EQUITALIA NOMOS SPA con sede in TORINO (TO) c.f. 05165540013	61.946,90	Piena proprietà
	11082			30.973,45	
27/03/17	10223	IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in ROMA (RM) c.f. 13756881002	137.396,90	Piena proprietà
	1676			68.698,45	

## ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un fabbricato in condominio a destinazione residenziale, realizzato per conto dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale "A.T.E.R." (all'epoca Istituto Autonomo per le Case Popolari "IACP") nell'ambito di intervento di edilizia residenziale pubblica; il complesso è denominato condominio "Toniolo 65".

Amministratore di condominio risulta essere lo "Studio Tre Gestioni Immobiliari s.r.l." il



cui rappresentante legale, su richiesta dello scrivente, ha prontamente fornito la situazione contabile relativa alle unità immobiliari in pignoramento, precisando che le stesse non sono dotate di Regolamento e che i millesimi di proprietà sono stati determinati esclusivamente in funzione della gestione contabile.

Dalla documentazione reperita si evince che i millesimi di proprietà generale riferiti agli immobili in questione (appartamento e magazzino) sono complessivamente pari a 161,88/1000. Dalla suddetta documentazione emerge inoltre che, le spese condominiali in capo alle medesime unità, da alcuni anni non risultano regolarmente pagate, per cui è quasi certo che un potenziale acquirente possa dover rispondere in solido per le spese relative all'annualità in corso al momento in cui avverrà la vendita e per quelle relative all'annualità precedente, così come previsto dal principio di cui all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Tanto premesso, dalla documentazione contabile fornita dal condominio, si evince che la media delle spese condominiali delle unità immobiliari in esame è pari a circa € 480,00 annui, pertanto ciò che rimarrà a carico dell'acquirente, e che quindi verrà portato in detrazione al valore di mercato, sarà pari all'importo di due annualità ordinarie, ossia € 480 x n°2 = € 960,00.

A titolo informativo si rende noto inoltre che il Condominio, complessivamente, ha un ammontare di spese pregresse insolute di circa € 4.600,00 che, qualora non dovessero essere saldate, ricadrebbero in solido nel passivo condominiale e conseguentemente poste a carico anche alle unità pignorate in ragione dei rispettivi millesimi. Il proporzionale debito risulta pertanto essere di circa € 4.600,00 x 161,88/1000 = arrotondati € 745,00. Si tratta di spese che un ipotetico acquirente dovrebbe tenerne conto sebbene non imputabili in questa sede quale decurtazione del valore di mercato.

Alla data in cui sono stati forniti i rendiconti, non risultano approvate delibere assembleari che prevedano particolari oneri o vincoli, ovvero la sussistenza di ulteriori spese straordinarie a carico delle unità immobiliari pignorate.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Vittorio Veneto individua il complesso condominiale in Zona Territoriale Omogenea "B2 – zone edificate sature" (art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione) che comprende quelle zone a prevalente destinazione residenziale, completamente edificate in epoca recente, nelle quali sono possibili interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale con possibilità di realizzare modesti ampliamenti solo per esigenze tecnico-funzionali per un massimo di 150 mc.



Da quanto si evince dalla Carta dei Vincoli, gli immobili sono esclusi dalle aree soggette a vincoli o particolari tutele.

Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda agli estratti P.R.G., alla Tavola dei Vincoli e alle Norme Tecniche di Attuazione di cui in appresso.

Per le operazioni di vendita non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione. Si precisa che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001 non si applicano a unità immobiliari come quelle in oggetto facenti parte di edifici censiti al catasto edilizio urbano il cui terreno sul quale sorgono ha natura strettamente pertinenziale e comunque avente superficie inferiore a 5.000 mq.

### **CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)**

Il fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili oggetto della Procedura è stato edificato dall'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari - "IACP" (ora Azienda Territoriale per l'Edilizia Popolare della Provincia di Treviso) in forza di Autorizzazione Edilizia n°965 del 04/02/1955 rilasciata per la costruzione di n° 4 case popolari a sei alloggi ciascuna (Legge 02.07.1979). Con prot. N° 6350 del 05/05/1959 è stato in seguito rilasciata comunicazione sull'esito del sopralluogo eseguito dal tecnico comunale, durante il quale sono stati riscontrati spessori non regolari delle murature, di fatto notevolmente inferiori a quanto stabilito all'art. 96 del R.E; considerata l'irregolarità costruttiva riscontrata, veniva chiesto all'Istituto di comunicare gli interventi opportuni da eseguirsi per l'adeguamento alla normativa citata; in data 05/05/1959 con prot. 3256/s veniva fornita risposta in merito a cui poi seguiva un sollecito da parte del Comune a procedere all'esecuzione delle opere necessarie. Successivamente, come da prot. n°1063/S del 19/09/1960, l'Istituto comunicava l'avvenuta esecuzione delle opere di irrobustimento alle strutture portanti nel rispetto delle prescrizioni comunali.

Oltre a quanto sopra emerso, presso il Comune di Vittorio Veneto non risultano in itinere ulteriori procedure amministrative e/o sanzionatorie.

#### Verifica dello stato legittimo

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato rilevato in sopralluogo, non si rilevano difformità essenziali ma solo minime differenze riconducibili a mere tolleranze esecutive come meglio rappresentate nell'elaborato grafico che si allega; si tratta della demolizione di una porta nel corridoio di servizio in zona notte e l'apertura di due fori nella tramezza divisoria tra il soggiorno e il corridoio.



Gli immobili risultano sostanzialmente conformi e legittimi.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Appartamento al piano rialzato e magazzino al piano terra/seminterrato facenti parte di un complesso condominiale a destinazione residenziale sito in zona centrale del comune di Vittorio Veneto, via Giuseppe Toniolo n.65.

Il complesso condominiale denominato “Condominio Toniolo 65” è costituito da un gruppo di quattro case a schiera su tre livelli fuori terra, disposte in contiguità in posizione leggermente sfalsata, costituite ognuna da sei appartamenti (due per piano) con rispettivi locali accessori al piano terra/seminterrato. Il condominio è stato realizzato sul finire degli anni '50 del secolo scorso dall'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari di Treviso - IACP, con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e tetto a capanna con manto di copertura in coppi tradizionali; le facciate esterne si presentano con zoccolatura in pietra faccia a vista per il piano terra e intonacatura a civile per i piani superiori.

Gli infissi esterni sono di tipologia mista, con scuretti in legno verniciato per il prospetto Est e per le porte-finestre rivolte ad Ovest, con tapparelle in legno o pvc e serramenti in alluminio anodizzato per il prospetto Ovest.

L'appartamento oggetto della procedura è situato al piano rialzato della casa a schiera più a Sud del complesso residenziale, quindi in testa allo stesso e con affaccio libero a Est ed Ovest, mentre il magazzino pertinenziale è situato al piano terra/seminterrato, in posizione Nord-Est del medesimo corpo di fabbrica. L'accesso principale avviene attraverso l'ingresso e il vano scala comune della palazzina, tuttavia l'unità residenziale gode anche di un secondo accesso esclusivo che avviene nel soggiorno attraverso un terrazzino con collegamento diretto tramite scala esterna sull'area scoperta condominiale.

L'unità abitativa è formata dai seguenti vani e corrispondenti superfici utili arrotondate: ingresso/disimpegno di 7 mq, cucina di mq 4, soggiorno-pranzo di 17 mq, bagno di 5 mq, stanza pluriuso di 9 mq, due camere di 10 e 15 mq, e un terrazzino di circa 3 mq; il tutto per una superficie utile complessiva di circa 67 mq e una superficie lorda complessiva pari a circa 78 mq (escluso il terrazzino). L'altezza utile interna è di 2,83 ml.

Le finiture sono vetuste e gli accessori degli impianti sono obsoleti, entrambi risalenti all'epoca di costruzione, con pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo su tutta l'unità, ad eccezione del bagno e della cucina dove i rivestimenti sono in piastrelle tradizionali; i serramenti esterni sono in legno con vetro a lastra singola, scuretti in legno per quelli rivolti a Est e per la porta finestra del soggiorno, mentre i restanti fori finestra a Ovest sono provvisti di tapparelle motorizzate.



L'alloggio è privo di un vero e proprio impianto termico tant'è che il riscaldamento avviene in via autonoma per mezzo di una vecchia stufa a legna collocata nel disimpegno, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di un boiler elettrico collocato in bagno.

Nel complesso l'appartamento non presenta vizi significativi, tuttavia al suo interno si nota la presenza di alcuni distacchi di pitture su parte delle murature interne nonché segni da umidità e muffe presenti nel soffitto in alcune stanze, soprattutto nel bagno e nella camera matrimoniale.

Per quanto riguarda invece il magazzino seminterrato di pertinenza all'alloggio, siamo in presenza di un locale di superficie utile pari a 9 mq e superficie lorda pari a circa 10 mq, con altezza utile interna di circa 2,00 ml; le finiture sono grezze e vetuste, con pavimento in cemento battuto, pareti intonacate al grezzo, serramento finestra in legno e vetro a lastra singola e portoncino in legno.

Complessivamente l'immobile si presenta in condizioni conservative SCADENTI.

#### Certificati di conformità degli impianti

Non reperiti.

#### Certificato di agibilità

Non reperito.

#### Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie utile di circa 67 mq, e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

### **STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI**

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati occupati dall'esecutato e dalla moglie.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è emerso all'anagrafe tributaria



provinciale. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall’Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio Territoriale di Conegliano.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all’attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali “valore di liquidazione o valore di vendita forzata” il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un’asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

#### **Consistenza immobiliare**

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda (SEL), maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell’unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

#### **Superficie commerciale**

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nel modo che segue.

La superficie principale è rappresentata dai vani ed accessori diretti dell’abitazione che, pertanto assumono un rapporto mercantile pari all’intero (100%).

Alle pertinenze e ai locali accessori vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale, con la precisazione che al magazzino pertinenziale situato al piano terra/seminterrato viene attribuito un rapporto pari al 50%, mentre per il terrazzino esclusivo viene attribuito un rapporto del 25%.

#### **Determinazione superficie commerciale:**

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
abitazione al piano primo	mq.	78,00	x	1,00	= mq.	78,00
terrazzino esclusivo	mq.	3,00	x	0,25	= mq.	0,75
magazzino al piano interrato	mq.	10,00	x	0,50	= mq.	5,00
sommano mq.						<b>83,75</b>



### Determinazione del Valore di Mercato

Il complesso oggetto di stima è inserito in una tranquilla lottizzazione residenziale di origine “ex case popolari”, composta da condomini e villette, con ampia dotazione di aree verdi e spazi destinati a parcheggio, ubicata in zona centrale del Comune di Vittorio Veneto. L’area risulta particolarmente apprezzata per la presenza di infrastrutture, servizi pubblici ed esercizi commerciali, nonché per la prossimità a strutture scolastiche e impianti sportivi, elementi che conferiscono agli immobili un ulteriore grado di appetibilità sul mercato. Pur in un contesto complessivamente urbanizzato, la proprietà si colloca in posizione tranquilla e sufficientemente schermata rispetto alle principali arterie di traffico.

Si evidenzia, tuttavia, che trattasi di fabbricato realizzato alla fine degli anni Cinquanta del secolo scorso, pertanto vetusto, per il quale non risultano eseguiti interventi significativi di riqualificazione; le condizioni manutentive e le prestazioni energetiche risultano scadenti, le dotazioni impiantistiche obsolete e le finiture datate.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato è stato possibile utilizzare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell’unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull’andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, dallo stato di manutenzione e conservazione. Dalle indagini eseguite, tenuto conto delle considerazioni sopra esposte e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato medio unitario pari a 650,00 €/mq di superficie commerciale.

Come già precisato nella sezione relativa agli oneri condominiali, considerata la posizione debitoria in capo all’unità immobiliare in esame, si prevedono spese condominiali per le quali l’acquirente dovrà rispondere in solido per un importo pari a due annualità ordinarie e che ammontano complessivamente a circa € 960.



Suddetti costi verranno decurtati dal valore di mercato determinato in quanto rimarranno a carico dell'acquirente.

### Valutazione

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi il seguente valore di mercato

### Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore di Mercato</i>
Appartamento al piano rialzato con pertinenze accessorie al piano seminterrato	mq 83,75	x €/mq 650,00	= € <b>54.437,50</b>
<b>a dedurre:</b>			
- oneri condominiali: spese ordinarie relative a due esercizi di gestione			= € - <b>960,00</b>
<b>Totale Valore di Mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>= € 53.477,50</b>

### Valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, considerato il modesto valore degli immobili, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata = € 53.477,50 – 20% = arrotondati € 43.000,00**  
(Euro Quarantatremila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vittorio Veneto, 23/02/2026

Il Consulente esperto stimatore  
Geometra PAOLO SILVESTRIN  
(Documento munito di firma digitale)



**Documentazione allegata:**

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. documentazione fotografica;
3. elenco estremi dei soggetti della procedura;
4. mappa catastale attuale;
5. visure catastali per soggetto e per immobile attuali e storiche;
6. elaborato planimetrico catastale per la rappresentazione dei subalterni;
7. planimetrie catastali;
8. titolo di provenienza;
9. estratti del P.R.G. e delle N.T.A. comunali;
10. documentazione urbanistica progettuale e tecnico amministrativa reperita in Comune;
11. elaborato grafico illustrativo delle differenze in tolleranza riscontrate;
12. ispezioni ipotecarie;
13. documentazione condominiale (tabelle millesimali ed esercizi di gestione delle ultime annualità):
14. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'inesistenza di contratti di locazione.

