

TRIBUNALE DI TREVISO
– Cancelleria Esecuzioni Immobiliari –
G.E. DOTT.SSA PAOLA TORRESAN
ESPERTO STIMATORE DOTT.SSA FOR. DAL MOLIN ILARIA

ES. IMM. 449/2024

PARTI NEL PROCEDIMENTO

ESECUTATO	DEBITORE ESECUTATO
IQERA ITALIA S.p.a.	ESECUTANTE
-----	INTERVENUTI
Fabbricato residenziale sito a Vittorio Veneto (TV) Via Cinzio Cenedese n. 5	BENI ESPROPRIATI



INDICE

PREMESSA	pag.	3
0 – FORMAZIONE DEI LOTTI	pag.	4
1 – LOTTO UNICO	pag.	4
1.1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI ESECUTATI	pag.	4
1.2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag.	4
1.3 – CONFINI	pag.	4
1.4 – SERVITU' ATTIVE/PASSIVE E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI	pag.	5
1.5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA	pag.	5
1.6 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE	pag.	6
1.6.1 – Trascrizioni pregiudizievoli	pag.	7
1.6.2 – Iscrizioni pregiudizievoli	pag.	7
1.7 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E DEI BENI CHE LO COMPONGONO	pag.	7
1.8 – DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	8
1.9 – CONFORMITA' EDILIZIA	pag.	8
1.10 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE (VERIFICA DELLA SUSTENENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O AFFITTO IN CORSO DI VALIDITA')	pag.	9
1.11 – DIVISIBILITA'	pag.	9
1.12 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	pag.	9
1.13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	pag.	16
1.14 – RIEPILOGO	pag.	17
1.15 – ELENCO ALLEGATI	pag.	17



PERIZIA DI STIMA

della sottoscritta Dott.ssa For. Dal Molin Ilaria, residente in Resana (TV) Via G. Verdi n° 1 int. 6 e studio in Via Degli Abeti n° 2 - Cod. Fisc. DLMLRI 90S59C111V - iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso al n° 450.

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Torresan in data 13/08/2025 nominava la scrivente Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe fissando l'udienza al 01/04/2026 ore 10:20 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

La scrivente in data 23/10/2025 effettuava il sopralluogo presso i beni esecutati, siti a Vittorio Veneto (TV) in Via Cinzio Cenedese n. 5, alla presenza del Dott. Castagna, delegato di IVG custode giudiziario, e del collaboratore dello studio Dott. Agr. Fabrizio Dal Molin.

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni pignorati, dalle visure e dagli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'Agenzia del Territorio di Treviso, l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto, dalle ricerche effettuate nella rete internet, dalle analisi e dai conteggi svolti, la sottoscritta è pervenuta ai risultati che qui di seguito espone in descrizione.



0 – FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente, considerata la presenza di un unico bene che ritiene indivisibile, propone un unico lotto di vendita.

1 – LOTTO UNICO

1.1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI ESECUTATI

Il bene oggetto della presente stima è rappresentato da un fabbricato residenziale sito a Vittorio Veneto in Via Cinzio Cenedese n. 5 (doc. 1 – documentazione fotografica).

1.2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI VITTORIO VENETO (M089) SEZ. E FOGLIO

11

- mappale 58 sub 2 – Categoria F1
- mappale 58 sub 4 graffato al mappale 381 – Categoria A/4 Classe2 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale totale mq 99 – Superficie catastale escluse aree scoperte mq 98 – Rendita € 186,44

Intestazione attuale: piena proprietà per la quota di 1/1 in favore della ditta eseguita.

1.3 – CONFINI

nord mm.nn. 57, 379; est m.n. 60; sud mm.nn. 69, 70; ovest strada comunale Via Cinzio Cenedese.



Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio si è potuto verificare che gli atti catastali risultano aggiornati.

Si allegano la visura catastale aggiornata prot. n. T6861/2025 del 20/08/2025 (doc. 2), l'estratto della mappa catastale prot. n. T7739/2025 del 20/08/2025 (doc. 3), la planimetria catastale del fabbricato prot. n. T4090 del 20/08/2025 (doc. 4) e la planimetria catastale dell'area scoperta prot. n. T4091 del 20/08/2025 (doc. 5).

1.4 – SERVITU' ATTIVE/PASSIVE E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il bene non è gravato da servitù passive. Vi è un diritto di passaggio non trascritto a favore delle particelle 58 e 381 attraverso le particelle 60 e 379 per accedere all'immobile dal cortile posteriore.

1.5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

I beni sono in possesso dell'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

I beni pervennero all'attuale proprietario a seguito di atto di compravendita del 03/08/2007 Rep. 98948/17673 del Dott. Giuseppe Dall'Antonia Notaio in Vittorio Veneto (TV) trascritto a Treviso il 22/08/2007 ai n.n. 41852 Gen. 23403 Part. [REDACTED] (CF [REDACTED]) proprietaria per 1/4 della piena proprietà del bene, [REDACTED] (CF [REDACTED]) proprietario per 1/4 della piena proprietà del bene, [REDACTED] (CF [REDACTED]) proprietaria per 1/4



della piena proprietà del bene e [REDACTED]
[REDACTED]) proprietario per 1/4 della piena proprietà del bene. Si allega l'atto di compravendita rilasciato dall'Archivio Notarile di Treviso (doc. 6) e la nota di trascrizione dell'atto (doc. 7).

Ai venditori [REDACTED], [REDACTED] i beni pervennero:

- per la quota di 1/12 ciascuno a seguito di successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e deceduto in data [REDACTED], trascritta a Treviso il 25/06/2007 ai nn. 30233 Gen. 17056 Part. per i diritti pari a 1/3 della piena proprietà; si rileva la trascrizione dell'atto pubblico di accettazione tacita di eredità lasciata da [REDACTED], rep. 98948/17673 del 3/08/2007 del Dott. Giuseppe Dell'Antonia, trascritto a Treviso il 22/08/2007 ai nn. 41851 Gen. 23402 Part.;

- per la quota di 2/12 ciascuno a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e G [REDACTED]
[REDACTED] e per la quota di 4/12 a [REDACTED] a seguito di successione in morte di [REDACTED] (CF [REDACTED]) e deceduta in data [REDACTED], trascritta a Treviso il 30/05/2014 ai nn. 13809 Gen. 10061 Part. per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

1.6 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dalla documentazione disponibile nel fascicolo dell'esecuzione e dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso sono



emerse le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati all'esecutato:

1.6.1 – Trascrizioni pregiudizievoli

1.6.1.a - Nota di trascrizione del 19/07/2010 n. 26165 Gen. n. 16117 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 13/07/2010 rep. n. 1618 dell'Ufficiale Giudiziario di Conegliano, a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. con sede in Vicenza – CF 00204010243 – contro l'esecutato (doc. 8).

1.6.1.b - Nota di trascrizione del 21/11/2024 n. 42512 Gen. n. 30633 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 23/10/2024 rep. n. 7997 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli – CF 05828330638 – contro l'esecutato (doc. 9).

1.6.2 – Iscrizioni pregiudizievoli

1.6.2.a - Nota di iscrizione del 22/08/2007 n. 41853 Gen. 11506 Part. dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 03/08/2007 rep. n. 98949/17674 del Dott. Dall'Antonia Giuseppe Notaio in Vittorio Veneto, capitale € 80.000,00, totale € 160.000,00, a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. con sede in Vicenza – CF 00204010243– contro l'esecutato (doc. 10).

1.7 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E DEI BENI CHE LO COMPONGONO

Si veda la documentazione fotografica dei beni (doc. 1).



Il bene è costituito da un fabbricato residenziale sito a Vittorio Veneto (TV) in Via Cinzio Cenedese n. 5 la cui costruzione è anteriore al 1840.

Il fabbricato, che si sviluppa su 2 piani (PT, P1) oltre a un sottotetto difficilmente praticabile e comprende una unità residenziale così composta:

Piano terra: cucina, salotto, locale doccia, scale di accesso al piano primo;

Piano primo: n. 2 camere da letto e scale di accesso ai piani terra e sottotetto;

Piano sottotetto: soffitta non facilmente praticabile.

1.8 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene ricade in località Ceneda e in Zona A Centro Storico – Aree di antico impianto di interesse culturale e ambientale.

Si tratta di una Zona urbanizzata semiperiferica a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale.

1.9 – CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato è anteriore al 1840 e, di conseguenza, non sono disponibili documenti riguardanti la regolarità urbanistica.

Si tratta di un fabbricato tutelato con grado di protezione 3 (Doc. 11).

La precedente proprietaria dell'immobile, nel 1985 ha presentato al Comune di Vittorio Veneto una richiesta di rilascio del permesso di costruire riguardante la realizzazione di uno sporto, la chiusura di una finestra e la realizzazione di una porta-finestra. Il progetto non è stato autorizzato.

La stessa ex proprietaria, nel 1986 ha presentato al Comune di Vittorio Veneto una richiesta di sanatoria per la realizzazione di un piccolo magazzino esterno



avente superficie di mq 11,76, costruito in legno con copertura in ondulato metallico e la cui costruzione è stata dichiarata essere antecedente al 01/09/1967. La richiedente, pur avendo ottemperato al pagamento degli oneri, non ha mai portato a termine il condono. Per questa ragione l'intervento, pur sanabile, e da considerare abusivo.

Si allega la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto (doc. 12).

Per portare a termine la sanatoria la sottoscritta quantifica un costo di € 2.500,00.

1.10 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE (VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O AFFITTO IN CORSO DI VALIDITA')

Dalle verifiche effettuate l'immobile è nella disponibilità del proprietario il quale è irreperibile.

1.11 – DIVISIBILITA'

Considerate le caratteristiche e le dimensioni del bene esso non è comodamente divisibile.

1.12 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

CRITERIO DI STIMA

La sottoscritta, esaminato il quesito sottopostogli dall'Ill.mo Sig. G.E., ritiene di identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato



attribuibile ai beni pignorati in base al confronto di mercato.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, considerate le caratteristiche degli stessi, la destinazione urbanistica e i vincoli derivanti dagli strumenti urbanistici, la scrivente ritiene fare riferimento a compravendite recenti avvenute nella zona riguardanti immobili simili.

Come riferito, l'aspetto economico su cui si basa la stima è quello del valore di mercato, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che il venditore e l'acquirente abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità di valutazione, con prudenza e senza nessuna costrizione.

In considerazione del fatto che, nel caso in esame, si tratta di una vendita forzata, oltre al più probabile valore di mercato realizzabile in una libera contrattazione sarà proposto un valore prudenziale da utilizzare come base d'asta.

Il valore attribuito ai beni in oggetto viene determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie catastale" espressa in metri quadri.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La porzione residenziale del fabbricato è identificata catastalmente al Catasto Fabbricati di Vittorio Veneto come di seguito riportato:

- mappale 58 sub 2 – Categoria F1



- mappale 58 sub 4 graffato al mappale 381 – Categoria A/4 Classe2 –
Consistenza 5 vani – Superficie catastale totale mq 99 – Superficie ca-
tastale escluse aree scoperte mq 98 – Rendita € 186,44

Corrispondenza particella al Catasto Terreni: Foglio 66 mappale 58.

Come già riferito si tratta di un fabbricato inserito in una cortina di abitazioni,
la cui costruzione è antecedente al 1840.

Il fabbricato è schedato e soggetto a tutela (doc. 11) con grado di protezione
3 e fronte vincolato.

Le NTA vigenti prevedono riguardo al grado di protezione 3, quanto segue:

*“Sono ammessi gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio me-
diante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o
elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni
elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di
nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso
garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi
architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la
viabilità principale.*

*Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al
tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storica-
mente consolidata.*

*I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse ca-
ratteristiche di quelle del contesto storico circostante.”*



Il fabbricato che è a destinazione residenziale, si presenta in condizioni di conservazione mediocri.

La struttura verticale non è rilevabile, così come quella della copertura che tuttavia si presume sia in legno. Il manto di copertura è in coppi, le facciate sono tinteggiate ma degradate, la gronda è in travatura lignea e tavolato, le cornici delle porte e finestre sono in pietra, gli scuri in legno del tipo a libro.

Esso è composto da 2 piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto difficilmente praticabile, ed è destinato alla residenza.

Il bene comprende i seguenti locali:

Piano terra: cucina, salotto, locale doccia, scale di accesso al piano primo;

Piano primo: n. 2 camere da letto e scale di accesso ai piani terra e sottotetto;

Piano sottotetto: soffitta non praticabile.

Complessivamente per l'unità immobiliare residenziale sono stati stimati i seguenti dati planovolumetrici:

superficie commerciale:	mq	98,00
altezza piano terra	m	2,20
altezza piano primo	m	2,30
altezza fabbricato	m	5,00
volume V/P	mc	245,00 circa

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- **Anno di costruzione**: anteriore al 1840.
- **Ubicazione**: Comune di Vittorio Veneto Via Cinzio Cenedese n.5.



- **Distanza dal centro storico:** il fabbricato rientra nel centro storico comunale.
- **Tipologia:** abitazione di categoria A/4 classe 2 dislocata su due livelli (piano T e 1) oltre a un piano sottotetto poco praticabile;
- **Vani principali:** n. 4
- **Vani accessori:** n. 1
- **Accesso:** accesso da Via Cinzio Cenedese e da cortile.
- **Finiture:** il pavimento della cucina è realizzato con piastrelle di ceramica, il soggiorno presenta pavimento alla veneziana, il bagno presenta pavimento e pareti con piastrelle in ceramica; la zona notte è in parte pavimentata con piastrelle in ceramica e in parte in legno.
Le pareti della cucina, del soggiorno, delle camere e del corridoio sono tinteggiate a civile.
I serramenti interni ed esterni sono in legno con oscuri alle finestre.
Le facciate esterne sono intonacate.
Le pareti e i soffitti evidenziano, e in generale deterioramento per mancata manutenzione ordinaria.
L'abitazione è dotata di impianto idrico collegato alla rete comunale, impianto elettrico, mentre l'impianto di riscaldamento è assente.
Non sono presenti finiture edilizie degne di nota.
- **Condizioni di conservazione:** l'immobile versa in condizioni di conservazione mediocri. Si evidenzia la mancanza di manutenzione, la presenza di muffe e scrostamenti alle pareti dovuti all'umidità che è concentrata soprattutto negli angoli più freddi.



- **Attestato di Prestazione energetica:** lo scrivente ritiene che l'immobile sia classificabile nella classe energetica G o inferiore.
- **Condizioni locative:** il bene è libero da locazioni.
- **Affacci e vedute:** su strada comunale e cortile interno.
- **Commerciabilità:** media nell'ottica di ristrutturazione.

Il valore attribuito al bene è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri, considerando la superficie di pavimento, quella occupata dai muri interni ed esterni e il 50% della superficie occupata dai muri comuni con altre unità immobiliari e le aree comuni.

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2025) per i beni simili relativi al Comune di Vittorio Veneto – Codice di zona B3 Centrale, Microzona catastale n. 0, che rileva per la tipologia di abitazioni civili di tipo economico in normale stato di conservazione un valore di mercato tra un minimo di €/mq 1.000,00 e un massimo di €/mq 1.300,00 con un valore medio di €/mq 1.150,00.

La locazione delle abitazioni in normali condizioni di manutenzione viene valutata da €/mq 5,00 a €/mq 7,00, con un valore medio di €/mq 6,00.

Ai fini della stima la scrivente ha tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari, per abitazioni simili a quella oggetto di stima per quanto concerne caratteristiche e stato di conservazione, rilevate nei siti internet, che si collocano tra i valori di €/mq 400,00 e €/mq 700,00.



La scrivente precisa che nella stima ha tenuto conto anche delle seguenti caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato dei beni in aumento o in diminuzione (comodi positivi e negativi, aggiunte e detrazioni):

- **Tipologia del fabbricato e vetustà**: per quanto concerne l'edificio residenziale si tratta di un immobile di tipo economico realizzato anteriormente al 1840, pertanto da considerare vetusto.
- **Potenzialità edificatoria**: il fabbricato non ha possibilità di ampliamento ma è possibile una ristrutturazione parziale (Grado di protezione 3).
- **Condizioni di conservazione**: è necessaria una manutenzione straordinaria sia per quanto riguarda gli spazi interni che le facciate esterne, tenendo conto che la facciata fronte strada è tutelata. Inoltre sarà necessario adeguare gli impianti elettrico, idraulico e installare l'impianto termico.
- **Ubicazione**: il bene è ubicato in zona centrale in zona vicina ai principali servizi (scuole, negozi di alimentari, bar, ecc.).
- **Mancanza di autorimessa o posto auto**: l'assenza di autorimessa e/o posto auto è un elemento che può determinare una riduzione di appetibilità all'acquisto dell'immobile.
- **Ulteriori elementi detrattori**: il contesto urbanistico nel quale è inserito il fabbricato è caratterizzato dalla presenza di immobili a destinazione residenziale di tipo economico.



In considerazione di quanto sopra riferito, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato e dall'esame di beni immobili simili oggetto di recente compravendita per i quali si sono rilevati i prezzi di mercato, tenuto conto delle necessarie aggiunte e detrazioni al valore ordinario e in particolare degli elementi detrattori in precedenza indicati, la sottoscritta ritiene di adottare per l'abitazione in oggetto il prezzo unitario di **€/mq 500,00**. Nella valutazione sono comprese anche le aree scoperte sono comprese anche le aree scoperte. Il manufatto abusivo presenta di fatto un valore irrisorio in quanto realizzato in legno e copertura in metallo ondulato. Per tale motivo il valore risulta pari a zero. Si deve tuttavia tenere conto del costo della sanatoria che si valuta **in € 2.500,00**.

LOTTO UNICO

- valore di mercato abitazione e aree scoperte:	mq 98,00 x €/mq 500,00 = € <u>49.000,00</u>
TOTALE	€ 49.000,00

1.13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

VALORE DI VENDITA FORZATA (-20%)	€ 39.200,00
---	--------------------

E' opportuno precisare che l'importo dichiarato nella compravendita del 2007 è stato di € 50.000,00 ed è in linea con le valutazioni espresse nella presente stima.



1.14 – RIEPILOGO

Il valore di mercato del bene viene stimato in € 46.500,00

Il valore di vendita forzata viene stimato in € 37.200,00

1.15 – ELENCO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. documentazione fotografica
2. visura catastale
3. estratto della mappa catastale
4. planimetria catastale del fabbricato
5. planimetria catastale dell'area scoperta
6. atto di compravendita
7. nota di trascrizione atto di compravendita
8. nota di trascrizione del verbale di pignoramento di immobili del
13/07/2010
9. nota di trascrizione del verbale di pignoramento di immobili del
23/10/2024
10. nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a ga-
ranzia di mutuo del 03/08/2007
11. scheda fabbricato
12. documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Ve-
neto
13. scheda sintetica per emissione ordinanza di vendita (formati pdf e rft)
14. corrispondenza nominativi riferibili alle locuzioni indicanti l'esecutato



utilizzate nell'elaborato

15. ricevuta PEC di invio della bozza della relazione peritale al custode giudiziario
16. ricevuta PEC di invio della bozza della relazione peritale al legale del creditore procedente

La sottoscritta fa presente che non è stato possibile inviare la perizia con allegati all'esecutato in quanto è irreperibile.

Portato a termine con coscienza ed obiettività l'incarico affidatogli, la sottoscritta deposita la presente relazione oltre agli allegati e dichiara di aver inviato copia dell'elaborato peritale alle parti esecutanti ed esegutate e al custode giudiziario, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per ogni ulteriore chiarimento. Si impegna inoltre a depositare nei prossimi giorni, presso la Cancelleria, copia cartacea della perizia e degli allegati.

Castelfranco Veneto, 2 febbraio 2026

Il Perito Stimatore

Dott. For. Ilaria Dal Molin

