

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 173/2024

* * *

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 173/2024, promossa da “AMCO – Asset Management Company s.p.a.”

CONTRO

- Esecutata n. 01, proprietaria per la quota di 1/1.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Torresan.

Prossima Udienza: 24 settembre 2025 ore 9.40

* * *

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Perozzo Gianni**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Treviso al n. 2906 di posizione, con studio in via Francesco Crispi n. 35 – 31050 Veduggio (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **173/2024**, dal G.E. del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan in data 31/01/2025; l'accettazione dell'incarico e il giuramento venivano effettuati in data 14/02/2025.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Le operazioni peritali

02 – Verifica della completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, corretta identificazione del bene e provenienza e identificazione dei confini

03 – Descrizione sintetica degli immobili

04 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

05 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



06 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

07 – Verifica sull'esistenza di opere abusive e costi di sanatoria

08 – Divisibilità dei beni in lotti

09 – Quote pignorate

10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

11 – Vincoli in generale sui beni pignorati

12 – Vincoli e oneri di natura condominiale

13 – Stima degli immobili

14 – Attestato di Prestazione Energetica

15 – Risposta ad osservazioni di parte

01 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopralluogo in data **13/03/2025**, alla presenza del Custode nominato dal G.E. e dell'Esecutato. In tale occasione sono state accertate le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia; nel corso di tali operazioni sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici. Infine, si è provveduto ad assumere presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni similari a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 31/01/2025 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 14/02/2025 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.



• 27/02/2025 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.

• 28/02/2025 richiesta Accesso Atti Comune di Vedelago.

• 07/03/2025 Accesso Atti Comune di Vedelago.

• 10/03/2025 risposta Agenzia delle Entrate di Treviso.

• 13/03/2025 sopralluogo presso l'immobile per rilievi.

**02 – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE,
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA
IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DEI
CONFINI**

**02.1 verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2°
comma c.p.c.**

Da un approfondito esame della documentazione consegnatami si rileva la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.

02.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

La situazione ipotecaria a carico dell'esecutato risulta la seguente:

2.2.1 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 23/02/2009, Registro Particolare 1130 Registro Generale 6288. Pubblico Ufficiale notaio Gianluca Forte da Treviso rep. 191769/9722 del 06/02/2009. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Vedelago (TV), contro Esecutato 01 per la quota di 1/1 relativamente al Bene 01 e di 1/48 relativamente al Bene 02.

2.2.2 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 25/08/2010, Registro Particolare 7159 Registro Generale 31807. Pubblico Ufficiale Tribunale di Udine rep. 1891/2010 del 13/08/2010. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Immobili siti in Vedelago



(TV), contro Esecutato 01 per la quota di 1/1 relativamente al Bene 01 e di 1/48 relativamente al Bene 02.

2.2.3 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 14/03/2012, Registro Particolare 6142 Registro Generale 8181. Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso rep. 1485/12 del 10/03/2012. Atto esecutivo o cautelare – Sequestro preventivo ex art. 321 c.c.p. Immobili siti in Vedelago (TV), contro Esecutato 01 per la quota di 1/1 relativamente al solo Bene 01.

2.2.4 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 17/08/2012, Registro Particolare 3828 Registro Generale 26413. Pubblico Ufficiale Tribunale di Udine rep. 1941/2012 del 01/08/2012. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Immobili siti in Vedelago (TV), contro Esecutato 01 per la quota di 1/1 relativamente al Bene 01 e di 1/48 relativamente al Bene 02.

2.2.5 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 28/01/2016, Registro Particolare 404 Registro Generale 2742. Pubblico Ufficiale Equitalia nord spa rep. 915/11316 del 22/01/2016. Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione. Immobili siti in Vedelago (TV), contro Esecutato 01 per la quota di 1/1 relativamente al Bene 01 e di 1/48 relativamente al Bene 02.

2.2.6 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 13/05/2024, Registro Particolare 12369 Registro Generale 17056. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. 3082 del 18/04/2024. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Vedelago (TV), contro Esecutato 01 per la quota di 1/1



relativamente al Bene 01 e di 1/48 relativamente al Bene 02.

(All. doc. n. 01: Certificazione Notarile del notaio dott.ssa Giulia Barbagallo del 29/05/2024 e sviluppo note formalità pregiudizievoli).

02.3 – corretta identificazione dei beni

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, gli immobili risultano così censiti:

Bene 01: abitazione (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Mons. L. Crico snc –
Sezione D – Foglio 10 – particella n. 13 – sub 7 – piano T – Cat. A/2 – cl 2^a –
Cons. 3,0 vani – sup. catastale 51,0 m² – Rendita € 294,38 – proprietà per 1/1.

Bene 02: area scoperta in comproprietà (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Mons. L. Crico –
Sezione D – Foglio 10 – particella n. 13 – sub 1 – piano T – Cat. F/1 – Cons.
1800,0 m² – proprietà per 1/48.

Intestatari catastali dei beni:

- Esecutato n. 01, proprietaria per la quota di 1/1 del Bene 01.
- Esecutato n. 01, proprietaria per la quota di 1/48 del Bene 02.

(All. doc. n. 02: visure catastali, estratto di mappa).

(All. doc. n. 03: planimetria catastale ed elaborato planimetrico).

02.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

I beni risultano pervenuti in proprietà alla ditta eseguita in seguito a:

- Atto di compravendita, redatto in data 06/02/2009 dal Notaio dott. Gianluca Forte da Treviso (TV), Rep. 191768, Racc. 9721.

(All. doc. n. 04: copia atto di provenienza).

Il sub 7, al piano terra, confina con:



- a nord con il sub 1, a est con il sub 3 (parete in aderenza), a sud con il sub 01, a ovest con il mappale 12.

Il sub 1, al piano terra, confina con:

- a nord con via Brunetta, a est con via Crico, a sud con mn 150, a ovest con mn 12.

03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di beni consistenti in **alloggio residenziale al piano terra con quota di comproprietà sull'area esterna.**

Gli immobili sono siti in Comune di Vedelago (TV), frazione di Fossalunga, in via Mons. L. Crico (non risulta assegnato nessun numero civico in quanto il fabbricato risulta privo di certificato di agibilità).

Le opere edili per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano iniziate nell'anno 1981 e mai reso agibile.

Bene 01 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene dall'area di corte al piano terra; tramite portoncino in alluminio si accede all'alloggio, così composto: al piano terra da cucina/pranzo/soggiorno, bagno, camera e ripostiglio.

Le altezze interne dichiarate rilevate risultano pari a:

- cm 236 rilevati nella zona giorno e nel bagno;
- cm 248 rilevati nella camera e nel ripostiglio.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Vedelago, l'immobile ha destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente



realizzate con struttura in mattoni pieni, poggianti su fondazione; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta (1° solaio); il pavimento risulta realizzato controterra; i divisori interni sono in muro tipo tramezza.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- Le pareti e il solaio in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera.
- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica e/o cotto.
- I battiscopa interni sono in legno, e non sono presenti in tutte le stanze.
- il rivestimento del bagno è realizzato in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di balcone; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso in alluminio, non blindato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento assente.
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nella cucina e nel bagno; l'acqua sanitaria veniva riscaldata tramite boiler elettrico, che risulta essere stato rimosso.
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso, completo di punti luce, punti prese e tv;

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **pessimo stato di conservazione**. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che necessitano opere di



manutenzione straordinaria per risanamento delle murature in quanto sono presenti notevoli efflorescenze dovute presumibilmente ad umidità di risalita. I serramenti sono vetusti e presentano marcescenze in più punti. Manca completamente l'impianto di riscaldamento, che sarà da fare quindi ex novo.

- Il locale è stato ricavato urbanisticamente tramite condono edilizio del 1986, e non risulta mai essere stata depositata richiesta di agibilità.

Bene 02 – area scoperta in comproprietà (PT)

Al bene 01 si accede tramite area scoperta in comproprietà (quota pari a 1/48) con altri tre soggetti, tramite apposito passo carraio da via Crico, dotato di cancello. Alcuni comproprietari hanno realizzato baraccamenti vari e tettoie, che dovranno essere sanati e/o demoliti dai loro utilizzatori, con l'assenso di tutti i proprietari. Risultano realizzate recinzioni a delimitazione di aree ad uso privato, prive di titolo.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Vedelago, il bene 02 ha destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche delle finiture:

Il Bene 02 risulta destinato ad area di manovra per automezzi e a giardino. Sono presenti aree pavimentate e aree a verde, con piantumazioni spontanee priva di valore.

Impianti installati

- Il cancello carraio risulta alimentato elettricamente; si presume che lo stesso sia alimentato da utenza privata.

Stato d'uso del bene



- i beni esecutati risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Vani comuni BCNC

Non sono presenti Beni Comuni Non Censibili

04 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, piano, interno, dati catastali...)

CORRISPONDONO a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi comunale (d'ora in poi P.I.) del comune di

Vedelago, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di zona tipo B2/110 –

Zona Residenziale di Completamento Estensiva.

Non sono possibili ampliamenti e/o modifiche esterne dell'alloggio, senza preventivo consenso di tutti i comproprietari del fabbricato.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I.)

06 – CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 28/02/2025 è stato richiesto al Comune di Vedelago accesso agli atti

amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento;

l'accesso è avvenuto in data 07/03/2025.

Dai fascicoli consultati risulta che gli immobili pignorati sono stati edificati in seguito a rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Fabbricato di impianto realizzato ante '67;
- Concessione per Opere Edilizie n. 57/80 del 05/02/1981;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 962/CE del 24/08/1993;
- L'unità Immobiliare pignorata risulta priva di Certificato di Agibilità.



(All. doc. n. 06: copia titoli autorizzativi e ultimi progetti approvati).

07 – VERIFICA SULL’ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI SANATORIA

07.1 – Verifica della conformità urbanistica

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto **SONO** emerse difformità edilizie rispetto ai titoli rilasciati; tali differenze non rientrano nelle tolleranze descritte all’art. 34-bis comma 2 e comma 2bis date del DPR 380/2001.

07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 27/02/2025 sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili pignorati; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che le stesse **NON SONO CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

07.3 – Opere difformi riscontrate in sopralluogo

Le difformità riscontrate fra l’ultimo progetto depositato e il rilievo consistono in:

- Mancata realizzazione del bagno posto a sud della camera; in sostituzione del bagno risulta ricavato un ripostiglio.
- Nella planimetria catastale la porta e la finestra poste a sud risultano invertite di posizione.

07.4 – Spese per opere di ripristino allo stato di progetto.

- Vengono inserite preventivamente come spese di ripristino quelle necessarie per la rimozione di strutture non conformi edificate sull’area di corte in comproprietà (bene 02) in quanto trattasi di baraccamenti non sanabili. Le spese sono quantificate considerando la quota di comproprietà pari a 1/48.

Demolizione e smaltimento in discarica

€ 500,00



07.5 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, variazioni

catastali

Per rendere conforme i beni pignorati dal punto di vista urbanistico/catastale dovrà essere presentato apposito progetto di sanatoria con opere edilizie, in quanto dovranno essere rispettate le norme igienico-sanitarie e le superfici minime. Si dovranno quindi prevedere opere per:

- Ricavo di bagno con le superfici minime previste dal R.E. (Regolamento Edilizio) e/o dalle N.T.O. (Norme Tecniche Operative) del Comune di Vedelago, tenendo conto anche delle superfici minime della camera e della zona giorno.

Costo per opere professionali per redazione e approvazione di apposito

progetto e variazione delle planimetrie catastali € 4.000,00

Costo oneri e sanzione amministrativa € 1.500,00

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto



contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)

08 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

09 – QUOTE PIGNORATE

Per i beni oggetto di perizia, le quote di proprietà risultano pari a:

- 1/1 relativamente al bene 01 (appartamento).
- 1/48 relativamente al bene 02 (area scoperta).

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 27/02/2025 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate il rilascio di un certificato attestante la eventuale cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva in data 10/03/2025 attestando che risultano agli atti contratti di cessione a terzi da parte dell'Esecutata, e che gli stessi sono stati oggetto di risoluzione.

In fase di sopralluogo è stato accertato che i locali pignorati sono attualmente in possesso dell'Esecutata; l'immobile risulta libero e parzialmente arredato con mobilia di proprietà dell'Esecutata.

(All. doc. n. 07: risposta Agenzia delle Entrate).

11 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI.

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico,



artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità; non si rileva esistenza di vincoli demaniali o usi civici.

Risulta redatto atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Battista Parolin allora da Montebelluna (TV) in data 16/11/1990 rep. N. 99076, per il quale con atto autenticato in data 15/12/2008 rep. 191499 notaio Gianluca Forte il Comune di Vedelago ha rilasciato l'autorizzazione per l'estinzione anticipata di tutti gli obblighi in esso contenuti (rinuncia al diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile).

12 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale, se non quelli di tipo impiantistico derivante dalla vendita frazionata dell'immobile.

Non risulta costituito nessun condominio. Le spese per lo sfalcio dell'area scoperta e per la corrente che alimenta il cancello andranno ripartite fra le proprietà presenti nel fabbricato.

Regolamento Condominiale

Non risulta presente nessun regolamento condominiale.

Certificato di Prevenzione incendi (CPI)

Non risulta obbligo di redazione del CPI.

13 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato



d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

Per la stima dei fabbricati si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso carraio e pedonale, stato manutentivo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

In relazione a questo aspetto economico si dovrà accertarne la sua concreta appetibilità immobiliare, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona.

13.1 – calcolo delle superfici commerciali

Si procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali pari al 100% del valore per i vani principali, 25% per i terrazzi e portici, 50% per soffitte e locali interrati, 25% per le cantine e le lavanderie interrate; 5% per le aree scoperte.

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Bene 01 + Bene 02 (abitazione PT + area di corte)

Piano terra

Sup. abitazione $= 8.66 \times 5.59 + 1.04 \times 3.65 = 52.21 \text{ mq}$

Superficie commerciale $= 52.21 \times 100\% = 52.21 \text{ mq}$

Piano terra

Sup quota area scoperta $= \text{sup catastale} : 48 = 1800 : 48 = 37.50 \text{ mq}$



	Superficie commerciale = 37.50x5% = 1.87 mq	
	Superficie commerciale = 52.21 + 1.87 = 54.04 mq	
	arrotondata a mq 54.00	
	(All. doc. n. 08: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali).	
	<u>13.2 – valutazione degli immobili</u>	
	I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti, usando come parametro tecnico di misura la “superficie commerciale” espressa in metri quadrati (al lordo delle murature).	
	Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024) per i beni simili, relativi al Comune di Vedelago – Zona E1 – Suburbana – Frazione di Fossalunga. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione <u>normale</u> , un prezzo di mercato oscillante da € 910,00 a € 1200,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione <u>normale</u> , un prezzo di mercato oscillante da € 450,00 a € 580,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione <u>ottimo</u> , un prezzo di mercato oscillante da € 850,00 a € 1100,00 per metro quadro di superficie lorda.	
	Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni simili posti nelle immediate vicinanze dei beni eseguiti, con il seguente risultato:	
	• Annuncio 01 – Comune di Vedelago, zona Albaredo, sup. alloggio mq 110,00, prezzo di vendita € 48000,00 (€/mq 436,36), alloggio vecchio da ristrutturare. • Annuncio 02 – Comune di Vedelago, zona Fossalunga, sup. alloggio mq	



	200,00, prezzo di vendita € 70000,00 (€/mq 350,00), alloggio vecchio da ristrutturare.	
	• Annuncio 03 – Comune di Vedelago, zona Fossalunga, sup. alloggio mq 160,00, prezzo di vendita € 65000,00 (€/mq 406,25), alloggio vecchio da ristrutturare.	
	Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, lo scrivente Esperto Estimatore attribuisce il seguente valore:	
	LOTTO UNICO:	
	1. Valore complessivo	
	Alloggio + area di corte mq 54,00 x €/mq 600,00 = € 32 400,00	
	Totale euro 32 400,00	
	2. Detrazione spese per sanatoria e ripristini (vedi paragrafo 7)	
	= - € 6 000,00	
	TOTALE VALORE = € 32 400,00 - € 6 000,00 = € 26 400,00	
	Arrotondato a € 26 000,00	
	(euro ventiseimila/00)	
	Stima del Valore di Vendita Forzata	
	Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un'immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:	
	• Tempi per ottenere il decreto di trasferimento. • Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.	



- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

Visto comunque l'esiguo prezzo del bene, si consiglia di adottare al primo esperimento di vendita lo stesso valore di quello di mercato, pari a € 26 000,00 (euro ventiseimila)

14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Vedelago** non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Il Certificato non risulta neanche allegato all'atto di provenienza. Nulla anche la ricerca per estremi catastali compiuta presso l'archivio telematico della Regione Veneto.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e le qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.**

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 18 pagine**, con tutti i sottoelencati documenti allegati.

Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate.

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato



prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 22 agosto 2025

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

- n. 01: Certificazioni Notarili e sviluppo note.
- n. 02: visure catastali ed estratto di mappa.
- n. 03: planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.
- n. 04: copia atto di provenienza.
- n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi.
- n. 06: titoli edilizi rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- n. 07: risposta Agenzia delle Entrate.
- n. 08: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali.
- n. 09: documentazione fotografica con coni visuali.
- n. 10: dati personali degli esecutati.

