

TRIBUNALE DI TREVISO
Seconda Sezione Civile
G.E.: dott. Leonardo Bianco

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 284/2022 - Udienza del 28.02.2024

promossa da
BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOPERATIVA
(Avv.ti Stefano Arrigo e Claudia De Pellegrini)

contro
ESECUTATO

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 12.02.2024

L'esperto stimatore
- dott. ing. Fabio Zanette -

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Sommario

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 3 |
| 1.1 Descrizione sintetica degli immobili | 4 |
| 1.2 Ubicazione..... | 4 |
| 1.3 Identificativi e consistenza catastale..... | 4 |
| 1.4 Confini | 4 |
| 1.5 Provenienza ed attuale intestazione..... | 5 |
| 1.6 Vincoli e servitù | 5 |
| 1.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami..... | 5 |
| 1.8 Descrizione tipologica del bene | 8 |
| 1.9 Destinazione urbanistica | 9 |
| 1.10 Conformità edilizia..... | 10 |
| 1.11 Conformità catastale | 13 |
| 1.12 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione | 13 |
| 1.13 Criterio di stima e valore commerciale..... | 14 |
| 1.14 Valore di vendita forzata..... | 15 |
| CONCLUSIONI..... | 15 |

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) -Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



PREMESSA

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Leonardo Bianco, datata 04.07.2023, il sottoscritto ing. FABIO ZANETTE, nato a Vittorio Veneto (TV) il 30.05.1972, con studio tecnico in Cordignano, via E. Balbinot, civico n. 3, Cod. Fisc. ZNTFBA72E30M089Z, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Treviso al n. A2122, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare rubricata in targhetta. Con la stessa ordinanza, il dott. Bianco nominava quale custode del compendio immobiliare l'Aste 33 s.r.l. di Treviso.

Successivamente lo scrivente, in data 10.07.2023, depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento.

Prima di procedere con l'ispezione degli immobili pignorati, l'esperto stimatore richiedeva telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali, l'attuale estratto di mappa, la visura catastale nonché le planimetrie catastali.

L'esperto del Giudice proseguiva le sue indagini assumendo informazioni presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Conegliano, per reperire tutta la documentazione urbanistica e per richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso e richiesto al notaio copia del contratto di provenienza degli immobili oggetto di perizia estimativa.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 24.10.2023, preventivamente concordato con il custode designato, sono state verificate le caratteristiche degli immobili e riprese alcune immagini fotografiche per documentare le peculiarità dei beni oggetto di stima. Tutti i **documenti** raccolti e le **fotografie** reputati di particolare interesse, ai quali verrà fatto riferimento nel proseguo della relazione, sono stati fascicolati in calce all'elaborato peritale.

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1 Descrizione sintetica degli immobili

Abitazione ubicata al piano primo facente parte di un fabbricato bifamiliare e area scoperta comune. Si predispone la presente perizia per la vendita in un **UNICO LOTTO**.
Quota di proprietà eseguita 1/1 (abitazione) ed 1/2 (area scoperta).

* * * * *

1.2 Ubicazione

Comune di Conegliano (TV) via Martiri della Libertà n. 13.

* * * * *

1.3 Identificativi e consistenza catastale

(Estratto di mappa DOCUMENTO "1"-Visura DOCUMENTO "2"-Planimetrie cat. DOCUMENTO "3" e "4")

Comune di CONEGLIANO - Catasto Fabbricati

Sez. E Fg. 6 M.N. 342 sub. 6 cat. A/4 cl. 3 vani 5,5 sup. cat. 115 R. € 263,60

Via Martiri della Libertà n. 13 – piano 1

Intestazione catastale - Esecutato - proprietà per 1/1

Comune di CONEGLIANO - Catasto Fabbricati

Sez. E Fg. 6 M.N. 342 sub. 4 cat. F1 mq. 192

Via Martiri della Libertà n. 13 – piano T

Intestazione catastale - Esecutato - proprietà per 1/2

Comune di CONEGLIANO - Catasto Terreni

Fg. 34 M.N. 1380 area rurale ha. 0.00.03 Rd. - Ra. -

Intestazione catastale - Esecutato - proprietà per 1/2

Il M.N. 342 corrisponde, al Catasto Terreni, alla particella 342 del foglio 34, Ente Urbano della superficie di mq. 308.

* * * * *

1.4 Confini

Il lotto, costituito dal M.N. 342 e 1380, confina a nord-ovest con i M.N. 2127 e 2213, a

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) -Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



nord-est con i M.N. 1379 e 995, a sud-est con i M.N. 996 e 1004, a sud-ovest con i M.N. 992, 991 e 341.

* * * * *

1.5 Provenienza ed attuale intestazione

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del notaio Luigi Manganiello di Silea del 29.09.2016 rep. 1632, registrato a Treviso il 30.09.2016 al n.15671 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 03.10.2016, RG 31901, RP 21699 (DOCUMENTO "5")

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario dell'unità immobiliare, corrisponde a quanto indicato anche in visura catastale.

* * * * *

1.6 Vincoli e servitù

L'atto di compravendita a rogito del notaio Manganiello, richiamato al precedente punto, all'articolo 3 riporta quanto segue: *"...con eventuali servitù attive e passive costituite con l'atto in data 14 luglio 1964, repertorio n. 19073 del notaio Luigi di Francia di Conegliano..."*.

Lo scrivente sottolinea che non è stato possibile verificare l'eventuale esistenza di servitù apparenti e non apparenti, eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

* * * * *

1.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dalla dott.ssa Alberta Pianca, Notaio in Vittorio Veneto (TV), che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 28.09.2022.

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



TRASCRIZIONI

| DATA | R.G. | R.P. | TITOLO | CREDITORE | BENI | | |
|------------|-------|-------|--|-----------|---------|-------|----------|
| | | | | | Diritto | Quota | Debitore |
| 08.08.1964 | 13498 | 12408 | Atto di compravendita del notaio L. Di Francia del 14.07.1964 rep. 19073 | | | | |
| 18.07.1966 | 10913 | 538 | Atto di quietanza del notaio L. Di Francia del 16.06.1966 rep. 22837 | | | | |
| 09.12.1977 | 22635 | 19098 | Atto di assoggettamento al regime della comunione legale del notaio M. Broli del 09.11.1977 rep. 22376 | | | | |
| 07.12.1978 | 23393 | 19729 | Atto di compravendita del notaio L. Di Francia del 10.11.1978 rep. 113176 | | | | |
| 06.05.1988 | 12649 | 9783 | Successione legittima di Gava Ettore denuncia reg. a Conegliano il 22.04.88 n. 79 vol. 357 | | | | |
| 04.02.1993 | 2869 | 2304 | Successione integrativa di Gava Ettore denuncia reg. a Conegliano il 18.11.1992 n. 65 vol. 388 | | | | |
| 21.05.2007 | 24038 | 13593 | Successione legittima di Gava Carlo o Carlo Paolo denuncia reg. a Bressanone il 29.03.2007 n. 1 vol. 158 | | | | |
| 08.01.2004 | 565 | 391 | Atto di compravendita del notaio P. Talice del 23.12.2003 rep. 56981 | | | | |

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
 Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
 P.IVA 03477840262



| | | | | | | | |
|------------|-------|-------|--|--|--|-----|-----------------------|
| 03.01.2012 | 351 | 267 | Successione integrativa di Gava Carlo o Carlo Paolo denuncia reg. a Bressanone il 21.07.2011 n. 450 vol. 9990/11 | | | | |
| 03.10.2016 | 31901 | 21699 | Atto di compravendita del notaio L. Manganiello del 29.09.2016 rep. 1632 | / | Comune di Conegliano Sez. E Fog. 6 M.N. 342 sub. 6 | | |
| | | | | | Prop. | 1/1 | A favore Esecutato |
| | | | | | Comune di Conegliano Sez. E Fog. 6 M.N. 342 sub. 4 Fog. 34 M.N. 1380 | | |
| 23.08.2022 | 34294 | 24054 | Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 27.07.2022 cron. 4124 | Banca Prealpi Sanbiagio Cred. Coop. Soc. Coop. con sede in Tarzo (TV) c.f. 00254520265 | Comune di Conegliano Sez. E Fog. 6 M.N. 342 sub. 6 | | |
| | | | | | Prop. | 1/1 | |
| | | | | | Comune di Conegliano Sez. E Fog. 6 M.N. 342 sub. 4 Fog. 34 M.N. 1380 | | |
| | | | | | Prop. | 1/2 | A favore Esecutato |

Lo scrivente sottolinea che da una verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è emerso che manca l'accettazione tacita di eredità in morte di Gava Ettore nato in Cappella Maggiore il 30.07.1915 e deceduto il 17.09.1987.

ISCRIZIONI

| DATA | R.G. | R.P. | TITOLO | CREDITORE | IPOTECA | CAPITALE |
|------------|-------|------|---|--|--------------|--------------|
| 03.10.2016 | 31904 | 5762 | Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del notaio L. Manganiello rep. 1633 del 29.09.2016 | Banca Prealpi Sanbiagio Cred. Coop. Soc. Coop. con sede in Tarzo (TV) c.f. 00254520265 | € 154.500,00 | € 103.000,00 |

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 28.09.2022, data riferita al certificato ipotecario e il giorno 11.01.2024. Dalla ricerca,

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

* * * * *

1.8 Descrizione tipologica del bene

Trattasi di un'unità abitativa ubicata al piano primo, facente parte della porzione sud di un più esteso edificio che si sviluppa su due piani fuori terra. L'immobile è ubicato in zona a destinazione prevalentemente residenziale, poco distante dal centro cittadino, vicino a servizi quali scuole, impianti sportivi e attività commerciali (vedasi foto aerea DOCUMENTO "6").

L'originario edificio è stato costruito in epoca remota e successivamente ampliato nel 1966; l'unità abitativa oggetto della presente stima è stata, inoltre, oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2017.

Il fabbricato è collegato alla pubblica via attraverso una stradina privata (M.N. 1004) che conduce, superato il cancello carraio, all'area scoperta di pertinenza sia dell'unità ubicata al piano terra che dell'unità in esame (**Foto 1-2**). Dall'area cortilizia diparte la scala esterna che conduce al piano primo (**Foto 3-4-5**); l'unità residenziale è costituita dal soggiorno/pranzo, dalla cucina, da due camere, da un servizio igienico nonché da tre terrazzi, il primo e più ampio a servizio della cucina, gli altri due a servizio del soggiorno e della camera matrimoniale (**Foto 6-7-8-9-10**).

L'alloggio presenta impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti alimentati da una caldaia a metano ispezionabile dal terrazzo a servizio della cucina; l'impianto elettrico è del tipo tradizionale. L'unità è provvista anche di impianto di climatizzazione costituito da un vano motore esterno e due split interni. I serramenti sono in legno dotati di vetrocamera protetti da balconi e tapparelle; i pavimenti sono in "simil legno" ad eccezione del bagno che presenta pavimentazione e rivestimento in gress.

Si rileva che l'immobile non è dotato di autorimessa.

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Da quanto accertato l'ultimo intervento manutentivo ha riguardato, oltre alla modifica delle partizioni interne, le finiture ma non è stato possibile accertare se l'intervento ha interessato, o meno, l'impiantistica.

L'area cortilizia risulta recintata su tutti i lati con muretto e sovrastante rete metallica e presenta superficie in parte pavimentata e in parte a verde (**Foto 11-12**); l'area scoperta risulta catastalmente costituita sia dal M.N. 342 che dal M.N. 1380, per uno sviluppo di totali catastali mq. 195.

Si evidenzia che le indagini all'immobile, sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e/o alla tipologia e funzionalità degli impianti.

* * * * *

Consistenze

Seguente risulta la superficie commerciale dell'immobile, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni simili. La superficie commerciale è stata ottenuta moltiplicando le superfici lorde per i rispettivi coefficienti mercantili.

| <u>SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE</u> | | | |
|--|-----------------|--------------|-----------------|
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE (mq) | COEFF. DEST. | SUP. COMM. (mq) |
| Abitazione | 107,00 | 1,00 | 107,00 |
| Terrazzi | 23,00 | 0,25 | 5,75 |
| Area esterna – 1/2 di 195mq (Mn. 342 sub 4 e Mn.1380) | 97,50 | 0,03 | 2,92 |
| Totale arrotondato | | | 116,00 |

* * * * *

1.9 Destinazione urbanistica

L'immobile (particella n. 342 e particella n. 1380), secondo il vigente Piano Interventi

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) -Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



del comune di Conegliano ricade in zona T2 – Tessuto Consolidato a prevalente destinazione residenziale, area regolamentata dall'art. 29.1 delle N.T.O. (vedasi C.D.U. - DOCUMENTO "7").

* * * * *

1.10 Conformità edilizia

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, procederà ora ad elencare la documentazione edilizio-urbanistica messa a disposizione e/o inoltrata a mezzo posta elettronica dallo Sportello Unico Edilizia e Impresa del comune di Conegliano (DOCUMENTO "8").

Prima di tutto, preme evidenziare che non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione dell'originario fabbricato. Vista la documentazione edilizio-urbanistica reperita l'epoca di costruzione risulta anteriore all'anno 1967; non è stato, però, possibile accertare se antecedente all'anno 1942.

- Licenza Edilizia prot. 6562/IV – pratica n.76 del 02.05.1966 per ampliamento edificio urbano e successivo certificato di abitabilità n.189 del 12.01.1968; dalla disamina dell'abitabilità non è chiaro se il certificato riguardi una o due unità abitative;
- Domanda di sanatoria edilizia (legge 47/1985) prot.12860 del 05.05.1986 – pratica n.2220 e successive richieste di integrazione documentazione del 03.05.1988 e del 20.09.2004, da parte del comune di Conegliano;
- C.I.L.A. prot.26046 del 22.05.2017 per manutenzione straordinaria; si sottolinea che relativamente alle opere eseguite non è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori.

Difformità urbanistiche

Dalla disamina delle pratiche urbanistiche sopra elencate, è emerso che la domanda di sanatoria edilizia (legge 47/1985), prot.12860 del 05.05.1986, non è mai stata integrata con la documentazione necessaria per l'istruttoria comunale (documentazione fotografica, elaborati grafici, prova dell'avvenuto accatastamento, relazione tecnica, titolo di proprietà, atto notorio con cui si dichiara l'epoca dell'abuso),

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) -Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



nonostante l'ufficio tecnico comunale l'abbia richiesta con note di integrazione del 03.05.1988 e del 20.09.2004.

Da una lettura dei modelli allegati alla richiesta di condono edilizio, si evince che oggetto della sanatoria sono "opere realizzate senza la licenza o in difformità" (tipologia abuso 1-2-3-mod. 47/85A) e "opere di manutenzione straordinaria realizzate senza la licenza o in difformità non valutabili né in termini di superficie né di volumi" (tipologia abuso 7-mod. 47/85C). Da un raffronto tra lo stato autorizzato (anno 1966) e i luoghi sono emerse alcune difformità che interessano l'intero fabbricato, sia piano terra che primo (volumi, modifiche prospettiche, destinazioni d'uso, ecc.), opere che si suppone siano state oggetto della domanda di condono edilizio.

Non essendo presenti, agli atti del comune, i grafici e la documentazione fotografica, elaborati fondamentali per intendere le opere oggetto di condono edilizio, **non risulta possibile allo scrivente relazionare in merito alle difformità urbanistico-edilizie, non potendo definire con certezza quali siano le opere oggetto di richiesta di condono edilizio** (legge 47/1985).

Visto quanto sopra evidenziato, lo scrivente si è confrontato con il tecnico comunale per valutare la possibilità di definizione e chiusura della pratica di condono edilizio e successivo rilascio del permesso di Costruire in Sanatoria. Il tecnico riferiva che, previo l'inoltro della documentazione integrativa già richiesta (03.05.1988 e del 20.09.2004), la pratica, a seguito del versamento dell'oblazione integrativa (se dovuta), potrà essere definita e conclusa con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria. Si rileva che attualmente non è definibile l'oblazione in quanto solamente in seguito all'istruttoria, l'ufficio tecnico comunale potrà quantificarla. Non potendo definire l'oggetto e l'entità della sanatoria (legge 47/1985), lo scrivente non può esprimersi nemmeno sulla necessità dell'inoltro della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Lo scrivente evidenzia, inoltre, che originariamente **l'intero fabbricato era intestato ad un'unica ditta, a suo tempo richiedente il condono edilizio, mentre attualmente le**

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



proprietà sono distinte tra il p.t e p.1; pertanto, per la definizione del condono edilizio, sarà indispensabile interpellare e necessariamente coinvolgere anche la proprietà del piano terra.

Da un'ulteriore verifica delle pratiche edilizie è inoltre emerso che relativamente alla C.I.L.A. prot. 26046 del 22.05.2017, per manutenzione straordinaria, non è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori.

Visto quanto sopra relazionato, risulta allo scrivente alquanto complesso definire i costi di completamento (sempre se possibile) del condono edilizio; difficoltoso risulta, come già sopra esposto, quantificare l'eventuale saldo dell'oblazione, dei diritti di segreteria e di ulteriori costi ad oggi non prevedibili. Al momento risultano definibili solamente i costi di rilievo dell'immobile, della redazione dei grafici architettonici, della relazione tecnica, della documentazione fotografica e dell'accatastamento, importo quantificabile in prudenziali Euro 10.000,00. Considerato che tale costo riguarda l'intero fabbricato (piano terra e primo) la somma imputabile al futuro assegnatario risulta di Euro 5.000,00.

Relativamente all'ultimazione della CILA prot. 26046 del 22.05.2017, per manutenzione straordinaria del piano primo, si dovrà procedere con una variante per lievi difformità riscontrate, con rilascio da parte dei tecnici abilitati della dichiarazione di conformità degli impianti e con il successivo inoltro delle Segnalazione Certificata di Abitabilità; trattasi di prestazioni di attività il cui costo viene quantificato in Euro 3.000,00.

Fermo restando quanto sopra relazionato, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva nuovamente l'oggettiva impossibilità di esprimersi in modo certo sul punto. Come già detto, trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza dell'ufficio tecnico comunale effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della pratica edilizia. E' da precisarsi, pertanto, che quanto valutato dallo scrivente potrà essere soggetto a possibili

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



modifiche e/o variazioni. Si consiglia, pertanto, per gli interessati all'acquisto dell'unità in esame, di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso l'ufficio tecnico del comune di Conegliano e di coinvolgere anche la proprietà dell'alloggio al piano terra.

* * * * *

1.11 Conformità catastale

Nell'estratto di mappa, lungo il confine sud-est della particella n.342 è riportato un corpo di fabbrica ad oggi non più presente; è necessario pertanto procedere con l'aggiornamento della mappa catastale, con la presentazione di un tipo mappale o con la richiesta di rettifica della stessa del costo di prudenziali Euro 1.000,00. Considerato che tale importo riguarda l'area comune anche al piano terra, la somma imputabile al futuro assegnatario risulta di Euro 500,00.

La planimetria dell'area scoperta (sub. 4) riporta un'inesattezza grafica; il perimetro dell'area ricomprende, erroneamente, anche il M.N. 1380. Corretta risulta essere, invece, la superficie totale riportata (mq. 308) dell'ente urbano M.N. 342.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto a seguito della manutenzione straordinaria dell'anno 2017, che ha comportato anche modifiche interne ai vani, non è stata aggiornata.

Il costo per gli aggiornamenti catastali sopra elencati (rettifica e variazione planimetrie catastali) viene quantificato in complessivi Euro 2.500,00. Trattasi di un importo indicativo in quanto assoggettato dalla discrezionalità della P.A. e del professionista incaricato.

Lo scrivente sottolinea, inoltre, che non è stata eseguita la verifica dei confini catastali.

* * * * *

1.12 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e familiari, come confermato dal Certificato di Stato Famiglia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



di Conegliano in data 16.08.2023 (DOCUMENTO "9").

In data 25.08.2023, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso (DOCUMENTO "10").

* * * * *

1.13 Criterio di stima e valore commerciale

La valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards i quali definiscono come valore di mercato (o commerciale) di un bene, *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi apposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18.03.1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile."*

Premesso ciò, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il metodo sintetico-comparativo, assumendo quali dati di raffronto le compravendite immobiliari di fabbricati similari, i valori di immobili attualmente in vendita presso agenzie immobiliari nonché le personali conoscenze del mercato immobiliare.

I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le necessarie variazioni in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Alla luce dei

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



criteri e valutazioni summenzionate lo scrivente quantifica il valore unitario in € 950,00.

Comune di Conegliano via Martiri della Libertà n. 13

Sezione E - Foglio 6 - M.N. 342 sub. 4-6

Foglio 34 - M.N. 1380

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE COMMERCIALE | VALORE UNITARIO | VALORE COMMERCIALE |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Residenziale | mq. 116,00 | €/mq. 950,00 | € 110.200,00 |

(diconsi Euro centodiecimiladuecento/00)

* * * * *

1.14 Valore di vendita forzata

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle finiture, considerato che gli accertamenti sono avvenuti a vista, che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione e che dovrà essere necessariamente coinvolto il proprietario dell'alloggio ubicato al piano terra per il completamento della pratica di Condono Edilizio, **il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 82.500,00** (diconsi Euro ottantaduemilacinquecento/00).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punto "1.10 e 1.11" e definito in complessivi **Euro 11.000,00** (diconsi Euro undicimila/00).

* * * * *

CONCLUSIONI

Secondo quanto previsto dalla procedura delle esecuzioni, l'Esperto Stimatore, prima di inoltrare la relazione peritale alle parti, ha eseguito verifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per accertare l'intervento, nei termini e forme prescritte, di altri creditori.

Successivamente, il perito ha, pertanto, inoltrato copia dell'elaborato peritale al

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



creditore procedente Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo Soc. Coop rappresentato dagli avvocati Stefano Arrigo e Claudia De Pellegrini, all'esecutato e all'Aste 33 in qualità di custode giudiziario; dell'avvenuta spedizione o consegna, ne viene fornita prova allegando, in calce alla presenta, le attestazioni di invio.

Secondo quanto richiesto dall'attuale procedura (PCT), viene inviato telematicamente alla Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari, il presente elaborato che si compone della relazione peritale, con allegato il fascicolo dei documenti e fotografie.

* * * * *

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, fin d'ora ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Cordignano, 12.02.2024

L'Esperto Stimatore
- dott. Fabio ing. Zanette -

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Firefox

<https://webmail.pec.it/smart/cgi-bin/ajaxmail>**Esec. Imm.re RGE284/2022-Trib. di Treviso-Banca Prealpi Sanbiagio Cred.
Coop//Gava Francesca**

Da **fabio.zanette@ingpec.eu** <fabio.zanette@ingpec.eu>
A **stefanoarrigo** <stefanoarrigo@pec.ordineavvocatitreviso.it>, **claudiadepellegrini**
<claudiadepellegrini@pec.ordineavvocatitreviso.it>, **Aste 33** <aste33@pec.it>
Data mercoledì 17 gennaio 2024 - 08:51

Preg.mi
Avv. Stefano Arrigo e Claudia De Pellegrini
ASTE 33

Come disposto dal Giudice, dott. Bianco, inoltro la perizia estimativa completa degli allegati Documenti e Fotografie, scaricabile dal link sottostante, relativa all'Esecuzione Immobiliare RGE 284/2022 (Banca Prealpi Sanbiagio Cred. Coop//Gava Francesca) e viene concesso termine entro 15 giorni prima dell'udienza, fissata per il 28.02.2024, per far pervenire allo scrivente note e/o osservazioni all'elaborato peritale.

<https://we.tl/t-gQQwBsnByR>

Distinti saluti.

L'Esperto Stimatore - ing. Fabio Zanette

N.B.: si fa presente che il link ha una validità di giorni 7

PROTECNO
Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV)
Tel 0438-998041 - e-mail info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262

Questa e-mail e' ad uso esclusivo di colui al quale e' indirizzata e potrebbe contenere informazioni riservate. Se ha ricevuto questo messaggio per errore, ci scusiamo per l'accaduto e La invitiamo cortesemente a darcene notizia e a distruggere il messaggio ricevuto. Le ricordiamo che la diffusione, l'utilizzo e/o la conservazione dei dati ricevuti per errore costituiscono violazioni alle disposizioni del decreto legislativo n. 196/2003 denominato "codice in materia di protezione dei dati personali".

1 di 1

17/01/2024, 08:52

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) -Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Cordignano, 17 gennaio 2024

Preg.ma

Sig.ra GAVA FRANCESCA

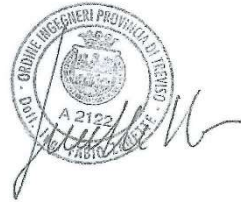
Via Martiri della Libertà n. 13

31015 CONEGLIANO

Come disposto dal Giudice, lo scrivente Ing. Zanette Fabio, in qualità di perito estimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 284/2022, pendente presso il Tribunale di Treviso, inoltra copia della perizia di stima e concede termine di giorni 15 giorni prima dell'udienza, fissata per il 28.02.2024, per far pervenire allo scrivente note e/o osservazioni all'elaborato peritale.

Essendo gli allegati "fotografie" e "documenti" materiale alquanto cospicuo, mi riservo, se lo ritenesse necessario, di inoltrarli via mail.

- Dr. Fabio Ing. Zanette -



Posteitaliane
RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su poste.it, APP o tramite call center.

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 65031 Sez. 03 Operaz. 24
Causale: R 17/01/2024 19:56
Peso gr.: 50
Tariffa € 7.45 Affr. € 7.45
Serv. Agg.:
Cod. R: 200632860573

Mod 22R - Mod.6400P - Ec.12/16 - EP1618B/EP1625A - SL (1)

MODULO INVIO **RACCOMANDATA** Codice 20063286057-3
E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello

DESTINATARIO

GAVA FRANCESCA
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'
INDIRIZZO
31015 CONEGLIANO
CAP LOCALITA'
TEL. * E-MAIL *

MITTENTE

NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE
PROTECNO di Zanette F. & C
INDIRIZZO **Studio Associato di Ingegneria e Consulenza Tecnica**
Via E. Balbinot n. 3
CAP LOCALITA' **31016 CONEGLIANO (TV)**
Tel. 0438.998041, Fax 0438.888822
P. IVA 03477840262

SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ricevimento
 Contrassegno/Importo da Incassare € _____ in cifra _____ in lettere _____
Modalità di rimessa (Barra in caso di contrassegno): C/C Postale Vaglia
* Il caso è facoltativo

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) -Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262