

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
G.E.: dott. Leonardo Bianco

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 216/2023 - Udienza del 06.11.2024

promossa da

[REDACTED]  
a mezzo della procuratrice speciale [REDACTED]  
(Avv. Alessandro Romoli)

contro  
ESECUTATO 1  
ESECUTATO 2

**PERIZIA DI STIMA**

Cordignano, 24 ottobre 2024

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



## Sommarario

PREMESSA .....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	4
RELAZIONE .....	4
1. Descrizione sintetica degli immobili .....	4
2. Ubicazione.....	5
3. Identificativi e consistenza catastale.....	5
4. Confini .....	6
5. Provenienza ed attuale intestazione.....	6
6. Vincoli e servitù .....	6
7. Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami .....	7
8. Descrizione tipologica del bene .....	8
9. Destinazione urbanistica .....	12
10. Conformità edilizia.....	12
11. Difformità urbanistiche .....	13
12. Attestato Prestazione Energetica – Certificazioni impianti.....	15
13. Conformità catastale .....	15
14. Disponibilità dell’immobile – contratti di locazione .....	16
15. Criterio di stima e valore commerciale.....	16
16. Valore di vendita forzata.....	17
17. Elenco documenti allegati.....	18
CONCLUSIONI.....	18



## PREMESSA

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Leonardo Bianco, datata 01.03.2024, 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'I.V.G. di Treviso.

Successivamente, in data 07.03.2024, lo scrivente 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 Vittorio Veneto, per reperire la documentazione urbanistico-edilizia e per richiedere il certificato di destinazione urbanistica; presso l'Ufficio Anagrafe è stato richiesto il certificato di stato famiglia.

Ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso e prelevato dalla Conservatoria Dei Registri Immobiliari il titolo di provenienza degli immobili oggetto di stima.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 14.05.2024, 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

**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



all'elaborato peritale.

\* \* \* \* \*

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il presente pignoramento immobiliare riguarda un fabbricato residenziale, di proprietà degli esecutati, composto da due unità abitative, da un distinto corpo accessori (quattro differenti subalterni a destinazione cantina, garage e ricovero attrezzi) e area scoperta pertinenziale di mq 629.

Lo scrivente, nel determinare la formazione dei lotti, ha valutato diversi aspetti tra cui quello tecnico/urbanistico. Nello specifico è stato accertato che il corpo accessori (comprendente due garage, un ricovero attrezzi e una cantina) è stata oggetto di domanda di sanatoria edilizia, ai sensi della L.47/85, pratica edilizia non ancora definita, mancante pertanto del permesso in sanatoria.

Dal confronto con il tecnico comunale è emersa l'impossibilità di poter definire la sanatoria edilizia per singoli subalterni dovendo, di fatto, procedere con un'unica domanda. Ciò rende la costituzione di due lotti (ciascuno di essi composto da abitazione, relativi esclusivi accessori e area scoperta comune) di fatto inattuabile in quanto il singolo assegnatario si troverebbe nell'impossibilità di definire la sanatoria edilizia degli immobili aggiudicati.

Si ritiene pertanto di procedere con la definizione di un **UNICO LOTTO**

\* \* \* \* \*

## **RELAZIONE**

### **1. Descrizione sintetica degli immobili**

Abitazione residenziale composta da due unità abitative con relative pertinenze (cantine, garage, ricovero attrezzi) e area esclusiva.

**Quota di proprietà eseguita 1/1**

\* \* \* \* \*

**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



**2. Ubicazione**

Comune di Vittorio Veneto (TV), frazione di San Giacomo, viale Menarè civico n. 71/A e 71/B.

\* \* \* \* \*

**3. Identificativi e consistenza catastale****Comune di VITTORIO VENETO - CATASTO DEI FABBRICATI**

(Estratto di mappa DOCUMENTO "1" - Visura DOCUMENTO "2")

Planimetrie catastali DOCUMENTO "3" - elaborato planimetrico DOCUMENTO "4")

Sez. H	Fg. 5	M.N. 841	sub 1	cat. F/1	mq.284		
				Viale Menarè			
Sez. H	Fg. 5	M.N. 841	sub 5	cat. A/3	cl. 3	vani 5,5	s. cat. 116 R. € 426,08
				Viale Menarè n.75 – Piano T			
Sez. H	Fg. 5	M.N. 841	sub 6	cat. A/3	cl. 3	vani 7,0	s. cat. mq.143 R. € 542,28
				Viale Menarè n.75 – Piano S1-T-1			
Sez. H	Fg. 5	M.N. 827	sub 2	cat. C/2	cl. 5	mq.12	s. cat. mq.16 R. € 33,47
				Viale Menarè n.75 – Piano S1			
Sez. H	Fg. 5	M.N. 827	sub 3	cat. C/6	cl. 8	mq.13	s. cat. mq.13 R. € 45,65
				Viale Menarè n.75 – Piano T			
Sez. H	Fg. 5	M.N. 827	sub 4	cat. C/6	cl. 8	mq.13	s. cat. 13 R. € 45,65
				Viale Menarè n.75 – Piano T			
Sez. H	Fg. 5	M.N. 827	sub 5	cat. C/2	cl. 5	mq.25	s. cat. 22 R. € 69,72
				Viale Menarè n.75 – Piano T			
Sez. H	Fg. 5	M.N. 827	sub 6	area scoperta di mq. 212 b.c.n.c. ai sub 2, 3, 4, 5			

**Comune di VITTORIO VENETO - CATASTO DEI TERRENI**

Fg. 81 M.N. 848 prato irrig cl.03 ha 01.33 RD 0,62 RA 0,27

**Intestazione catastale**

Esecutato 1 - proprietà per 1/2

**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



Esecutato 2 - proprietà per 1/2

\* \* \* \* \*

**4. Confini**

I M.N. 841, 848 e 827 confinano a nord il M.N. 826 e 644, a est con il M.N. 2500, a sud con il M.N. 2305 e a ovest con canaletta pubblica.

\* \* \* \* \*

**5. Provenienza ed attuale intestazione**

Gli immobili oggetto del procedimento esecutivo sono pervenuti agli esecutati in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del notaio Silvia Bredariol, con studio in San Biagio di Callalta, del 27.07.2016 rep.598, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 03.08.2016 al n. 26454 di R.G. e n. 18011 di R.P. (DOCUMENTO "5")

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

\* \* \* \* \*

**6. Vincoli e servitù**

Nell'art. 6 del suddetto atto di compravendita viene riportata la generica formula di rito: *"la presente vendita viene fatta a corpo e non a misura, ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti"*.

Si evidenzia che per accedere alla proprietà dalla pubblica via, **si transita attraverso uno dei tre mappali rimasti in capo ai venditori ma in possesso degli esecutati** (vedasi maggiori dettagli punto "8" della presente relazione) e sopra la canaletta consortile.

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.

\* \* \* \* \*

---

**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



**7. Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami**

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dal dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 16.06.2023.

**TRASCRIZIONI**

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
25.08.1960	11333	10432	Atto di permuta del notaio A. Vascellari del 19.08.1960	/	Comune di Vittorio Veneto Sez. H Foglio 5		
					Proprietà	1/1	/
16.08.2010	31193	19339	Successione di [REDACTED] deceduta il 17.12.1998 denuncia del 20.04.2010 num. 217 vol. 9990	/	Comune di Vittorio Veneto Sez. H Foglio 5 M.N.827 sub.1-2-3-4-5 Foglio 81 M.N. 848		
					Proprietà	1/1	/
16.08.2010	31194	19340	Successione di [REDACTED] deceduto il 05.09.2009 denuncia del 20.04.2010 num. 218 vol.9990	/	Comune di Vittorio Veneto a- Sez. H Foglio 5 M.N. 841 sub.1-5-6 b- Sez. H Foglio 5 M.N.827 sub. 1-2- 3-4-5 - Foglio 81 M.N. 848		
					Proprietà	a- 1/1 b- 1/3	/
20.11.2015	34144	24028	Accettazione tacita di eredità del defunto [REDACTED] del notaio A. Degan del 13.11.2015 rep. 246395/8588	/	Comune di Vittorio Veneto Sez. H Foglio 5 M.N. 841 sub.1-5-6 Sez. H Foglio 5 M.N.827 sub.1-2-3-4-5 Foglio 81 M.N. 848		
					/	/	/
03.08.2016	26453	18010	Accettazione tacita di eredità del defunto [REDACTED] del notaio S. Bredariol del 27.06.2016 rep. 598/520	/	Comune di Vittorio Veneto Sez. H Foglio 5 M.N.827 sub.2-3-4-5-6 Foglio 81 M.N. 848		
					/	/	/
03.08.2016	26454	18011	Atto di compravendita del notaio S. Bredariol del 27.07.2016 rep. 598/520	/	Comune di Vittorio Veneto Sez. H Foglio 5 M.N. 841 sub.1-5-6 Sez. H Foglio 5 M.N.827 sub.2-3-4-5-6 Foglio 81 M.N. 848		
					Proprietà	1/1	/
16.06.2023	22494	16209	Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED]	[REDACTED]	Comune di Vittorio Veneto Sez. H Foglio 5 M.N. 841 sub.1-5-6 Sez. H Foglio 5 M.N.827 sub.2-3-4-5-6		

**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



			Tribunale di Treviso del 25.05.2023 rep. 3673	con sede a Napoli c.f. [REDACTED]	Foglio 81 M.N. 848
					Proprietà 1/1 /

**ISCRIZIONI**

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
03.08.2016	26457	4725	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio S. Bredariol rep. 599/521 del 27.07.2016	[REDACTED] [REDACTED] con sede in Siena c.f. [REDACTED]	€ 450.000,00	€ 225.000,00

Si evidenzia che nel certificato notarile a firma del Notaio Silvia Bredariol non è stata indicata l'originaria provenienza degli immobili della signora [REDACTED].

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 16.06.2023, data riferita al certificato ipotecario, e il 17.09.2024. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

\* \* \* \* \*

**8. Descrizione tipologica del bene**

Trattasi di un fabbricato residenziale composto da due unità abitative indipendenti e relative pertinenze ubicato in comune di Vittorio Veneto, nella frazione di San Giacomo, in viale Menarè n.71. Trattasi della zona residenziale, ubicata a sud del centro della frazione, che si sviluppa lungo la Strada Statale Alemagna n.51 (vedasi foto aerea DOCUMENTO "6").

L'immobile, originariamente edificato alla fine degli anni '50, si compone di due piani fuori terra e uno interrato: al piano terra e al piano primo sono collocate due distinte unità abitative che sono state oggetto di ristrutturazione interna negli anni 2016/2017, mentre al piano interrato sono presenti i locali accessori (FOTO 1-2-3). Sul

**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



retro del fabbricato (ricadente sul M.N. 827) è presente un corpo di fabbrica in cui sono stati ricavati due garage, una cantina e un ricovero attrezzi (FOTO 4).

L'unità abitativa al piano terra (civico 71/A) si compone di una zona giorno e cottura, di un disimpegno, di un bagno, di due camere e un wc/lavanderia (FOTO 5-6-7-8-9-10-11). Presenta finiture di discreta qualità con pavimenti in piastrelle ad esclusione delle camere da letto che sono rivestite in listoncini di legno; i rivestimenti dei bagni e i sanitari sono di recente sostituzione. Gli impianti sono completamente indipendenti dal sovrastante appartamento: il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas metano (ubicata in cucina) che alimenta i termosifoni di tutta l'unità mentre l'impianto elettrico è del tipo tradizionale. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc; le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno tamburato, quest'ultimo dotato, di serramento in alluminio esterno. Si evidenzia che alcune tapparelle esterne appaiono visibilmente deteriorate dalla grandine, mentre internamente, in alcune zone dell'unità sono state rilevate tracce di muffe e segni di umidità (FOTO 12-13-14). Al piano terra, nell'angolo est del fabbricato, è presente un piccolo locale adibito a lavanderia (catastalmente pertinenziale all'unità al piano primo) avente diretto accesso dall'area scoperta (ora utilizzato come ripostiglio).

L'unità al piano primo (civico 71/B), accessibile da una scala esterna, è composta da un ingresso, da una zona giorno dotata di terrazzo esterno, da uno studio, da un bagno comunicante con l'adiacente wc/lavanderia e da due camere (FOTO da 15 a 21). Presenta finiture di discreta qualità con pavimenti in piastrelle nell'ingresso, nei bagni e nello studio, in laminato prefinito nella zona giorno e in listoncini di legno nelle stanze da letto; i rivestimenti dei bagni e i sanitari sono di recente sostituzione. Gli impianti sono completamente indipendenti dall'appartamento sottostante e, da quanto asserito dall'esecutato, sono stati rinnovati nel corso della recente ristrutturazione: il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas metano (ubicata in

---

**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



cucina) che alimenta i termoarredi mentre l'impianto elettrico è di tipo tradizionale. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc ad esclusione della zona giorno i cui fori sono dotati di serramenti in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso, di recente sostituzione, è in alluminio. Si evidenzia che il ballatoio in prossimità dell'ingresso è stato parzialmente tamponato con serramenti in alluminio e vetri (FOTO 22), ed inoltre che alcune tapparelle esterne appaiono deteriorate.

Al piano interrato, accessibile da una scala esterna, trovano spazio due cantine: la prima, in cui si trova l'originaria c.t. e due ripostigli, si sviluppa sotto il fabbricato principale mentre, la seconda, si estende sottostante il corpo accessorio (FOTO 23-24). Si evidenzia che catastalmente porzione di detto piano è catastalmente pertinenziale all'unità al piano primo.

Il distinto corpo accessori, ubicato sull'area scoperta retrostante l'abitazione, è un prefabbricato metallico, oggetto di condono edilizio del 1985 (non ancora definito), destinato a due garage di ridotte dimensioni e ricovero attrezzi (FOTO 25-26); si rileva che nel corso dell'ispezione è stata presa visione di un solo garage. Sul retro è stata realizzata, senza autorizzazione edilizia, una tettoia metallica con soprastante copertura in fibro-cemento (FOTO 27).

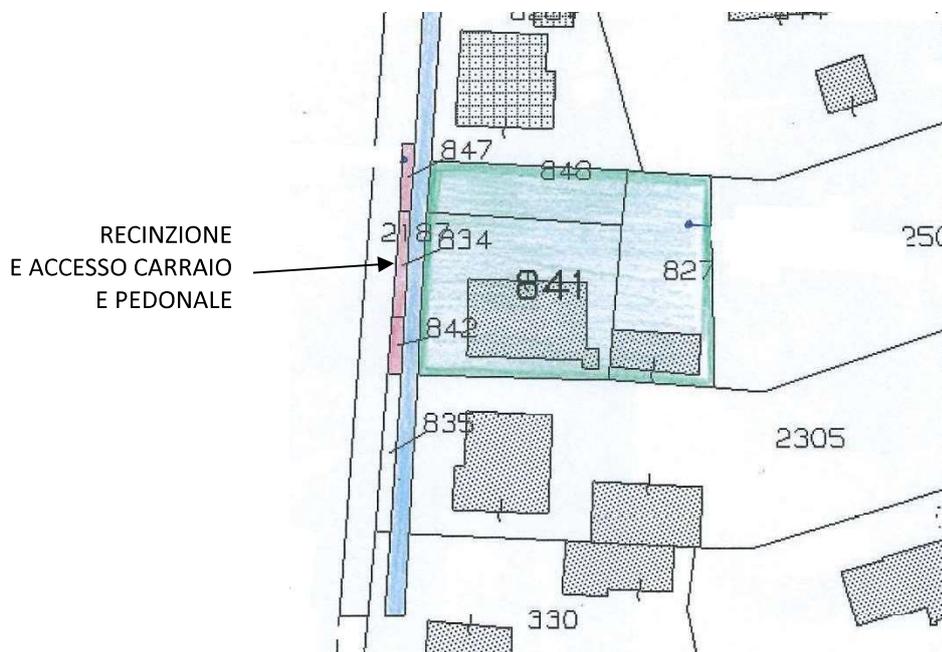
L'area esterna, della superficie catastale di circa mq. 629 è principalmente destinata a giardino e camminamenti ed è recintata su tutti i lati: verso nord, est e sud da muretto con soprastante rete metallica mentre verso ovest, lungo via Menarè, con ringhiera. Si evidenzia che nell'area scoperta, in prossimità dell'abitazione, è presente porzione di una vecchia canaletta irrigua; inoltre lungo il confine nord è presente un vetusto camino parzialmente ricoperto con lastre in fibro-cemento (FOTO 28).

**Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'area scoperta, delimitata da una recinzione verosimilmente realizzata alla fine degli '80, comprende oltre ai mappali oggetto di pignoramento (campiti in colore verde) anche una canaletta**



interrata (campita in colore azzurro) e i M.N. 842-834-847 (campiti in colore rosso) attraverso i quali si accede e recede dalla pubblica Via Menarè; la canaletta interrata è demaniale mentre i M.N.842-834-847 risultano ancora intestati ai precedenti proprietari.

Lo scoperto pertinenziale dell'abitazione risulta, pertanto, più grande della proprietà catastale; ad oggi tutti i mappali (M.N.841, 848 e 827 – oggetto di procedura e M.N.842, 834 e 847 – a ditta terzi) sono in possesso ed in uso alla parte esecutata (vedasi grafico sottostante).



Si evidenzia che le indagini agli immobili, 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 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.

**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



La superficie commerciale la si ottiene moltiplicando le superfici lorde per i rispettivi coefficienti mercantili o di destinazione.

<u>SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE</u>			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. DEST.	SUP. COM. (mq)
Appartamento P.T.	115,00	1,00	115,00
Lavanderia P.T.	5,00	0,50	2,50
Appartamento P.1	115,00	1,00	115,00
Terrazzi P.1	17,00	0,20	3,40
Locali accessori interrati	65,00	0,25	16,25
N.2 garage + ricovero attrezzi	40,00	0,50	20,00
Area esterna	629,00	0,02	12,58
Totale arrotondati			285,00

\* \* \* \* \*

### 9. Destinazione urbanistica

L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del comune di Vittorio Veneto insiste in zona C1.3 – zone di espansione, integrazione e completamento (vedasi CDU DOCUMENTO "7").

\* \* \* \* \*

### 10. Conformità edilizia

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, procederà ora ad elencare la documentazione edilizia-urbanistica messa a disposizione, e/o inoltrata a mezzo posta elettronica, dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Vittorio Veneto (DOCUMENTO "8"):

- licenza di costruire del 24.12.1959 (risulta esistente negli archivi comunali, ma irreperibile – vedasi dichiarazione del comune)
- abitabilità del 10.10.1962;
- richiesta di condono edilizio prot.6425 del 18.03.1986 con relativa oblazione pagata

**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



- (dovrà esserne richiesta la definizione al Comune);
- richiesta di condono edilizio prot.6426 del 18.03.1986 con relativa oblazione pagata (dovrà esserne richiesta la definizione al Comune);
  - autorizzazione edilizia protocollo n.11497 del 14.06.1988 per *costruzione di una recinzione con ricavo di un accesso carraio*;
  - autorizzazione protocollo n.8067 del 12.07.1988 per *ristrutturazione dei locali al piano terra*;
  - abitabilità del 14.06.1989 relativa l'appartamento ristrutturato al piano terra;
  - autorizzazione protocollo n.2659 del 04.03.1991 per *tinteggiatura delle facciate esterne del fabbricato*;
  - CILA protocollo n.33744 del 26.09.2016 per lavori di *manutenzione straordinaria di un'unità residenziale*;
  - CILA protocollo n.1338 del 12.01.2017 per *lavori di manutenzione straordinaria per opere interne*.

Per le suddette CILA non risultano essere state presentate la fine lavori.

### **11. Difformità urbanistiche**

In ottemperanza e nei limiti del mandato conferito dal G.E., nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato:

- il locale cantina al piano interrato, oggetto dei condoni edilizi (non definiti), presenta misure difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici sia per dimensioni che per altezza; per accedere sono presenti due gradini non rappresentati nell'elaborato. Anche gli adiacenti locali interrati presentano lievi difformità interne;
- la lavanderia al piano terra, oggetto di condono edilizio (non definito), presenta una finestrella sul prospetto sud non autorizzata; le misure massime indicate nell'elaborato grafico non corrispondono allo stato dei luoghi.
- il terrazzino d'ingresso all'appartamento al piano primo è stato tamponato con serramenti metallici;

---

**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



- il ricovero attrezzi, oggetto di richiesta di condono edilizio (non definito), presenta dimensione superiori all'autorizzato; al suo interno è presente un muro divisorio in mattoni di cemento e risultano difformi i fori sia sul prospetto nord che sul quello sud. Esternamente è stata realizzata una tettoia avente struttura portante metallica e copertura in lastre fibro-cemento.

- sul prospetto sud del fabbricato principale sono presenti due canne fumarie: una erroneamente non indicata negli elaborati grafici allegati alle ultime Cila, ma presente negli elaborati precedenti, l'altra invece non risulta mai presente in nessun progetto;

- nell'area esterna, a confine con il M.N. 644 di proprietà terzi, è presente un vecchio camino parzialmente ricoperto da lastre in fibro-cemento;

Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato.

Alla luce di quanto rilevato, l'aggiudicatario dovrà procedere con la definizione dei condoni edilizi e successivamente con la sanatoria edilizia per le difformità accertate, fatto salvo i diritti di terzi per quanto riguarda le nuove forometrie. Dovranno invece essere demolite la tettoia sul retro del ricovero attrezzi ed il muro interno, i serramenti metallici del terrazzino nonché il caminetto presente nell'area esterna.

Il costo per la definizione del condono edilizio (L.47/85) e la presentazione della successiva sanatoria edilizia, viene sommariamente quantificato in prudenziali € 8.000,00, mentre il presumibile costo delle demolizioni e smaltimenti è stato sommariamente quantificato in complessivi € 4.000,00. Si rileva che non risultano chiuse le pratiche CILA del 2016/2017.

Fermo restando quanto sopra relazionato in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete in rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva l'oggettiva impossibilità di esprimersi in modo certo sul punto. Trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza degli uffici tecnici competenti effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della pratica edilizia depositata, completa di ogni suo elaborato, redatta da un tecnico competente.

---

**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



E' da precisarsi, pertanto, che quanto valutato dallo scrivente potrà essere soggetto a possibili modifiche e/o variazioni.

\* \* \* \* \*

### **12. Attestato Prestazione Energetica – Certificazioni impianti**

L'unità residenziale al piano terra è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 29.07.2014 con codice attestato n.116750/2014 che attesta allo stesso la classe energetica G, mentre l'unità al piano primo è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 29.07.2014 con codice attestato n.116757/2014 che attesta allo stesso la classe energetica G. Si evidenzia che i suddetti certificati sono stati redatti prima degli ultimi interventi di manutenzione straordinaria; considerata la tipologia degli interventi eseguiti, la prestazione energetica degli immobili è comunque collocabile tra le classi energetiche più basse. Non è stato reperito alcun certificato impiantistico.

\* \* \* \* \*

### **13. Conformità catastale**

Le planimetrie catastali non corrispondono perfettamente allo stato dei luoghi: le planimetrie degli appartamenti non sono state aggiornate in seguito ai lavori di ristrutturazione degli anni 2016-2017, mentre quelle dei locali accessori dovranno essere aggiornate in seguito alla pratica di sanatoria edilizia, mediante variazione DOCFA.

Nella visura catastale il numero civico dell'abitazione risulta errato.

Il costo per la stesura della pratica DOCFA viene quantificata in complessivi Euro 3.000,00. Trattasi di un importo indicativo in quanto assoggettato dalla discrezionalità della P.A. e del professionista incaricato.

Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

\* \* \* \* \*

---

**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



#### **14. Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione**

Durante il sopralluogo l'appartamento al piano terra è risultato libero, mentre quello al piano primo occupato dall'esecutato. Presso l'ufficio anagrafe del comune di Vittorio Veneto, alla data del 14.03.2024, non risultava iscritto nessun residente (DOCUMENTO "9").

Relativamente l'unità abitativa al piano terra l'agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto ha individuato un contratto di comodato d'uso registrato in data 27.11.2017 al n.300409 atto privato serie 3, senza però il testo dell'atto in quanto non era disponibile; l'esecutato ha successivamente fornito copia del suddetto contratto e del certificato di morte del soggetto comodatario (DOCUMENTO "10"). Il contratto è relativo agli immobili ubicati in comune di Vittorio Veneto in via Menarè n.71, catastalmente identificati al catasto fabbricati alla Sez. H Foglio 5 mapp. 841 sub.5, mapp. 827 sub.3 e sub 2 con decorrenza dal 15.11.2017 e non presenta un termine specifico: il termine indicato è *"fino a richiesta di rilascio degli immobili da parte dei comodanti"*. Il comodatario, come da certificato di morte, è deceduto in data 29.06.2020.

\* \* \* \* \*

#### **15. 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*

---

**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



*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 criteri e valutazioni summenzionati lo scrivente quantifica il valore unitario in € 900,00.

**Comune di Vittorio Veneto (TV) viale Menarè n. 71/A e 71/B**

C.F. Sezione H - Foglio 5 - M.N.841 sub.1-5-6

C.F. Sezione H - Foglio 5 – M.N.827 sub.2-3-4-5-6

C.T Foglio 81 M.N. 848

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE COMMERCIALE (€)
Residenziale	285,00	900,00	256.500,00

(diconsi Euro duecentocinquantaseimilacinquecento/00)

\* \* \* \* \*

**16. 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 e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo

**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



l'aggiudicazione, il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 218.000,00 (diconsi Euro duecentodiciottomila/00).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punti "11" e "13" e definito in complessivi Euro 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila/00).

\* \* \* \* \*

#### 17. Elenco documenti allegati

- Documento "1" – Estratto di mappa
- Documento "2" – Visure catastali
- Documento "3" – Planimetrie catastali
- Documento "4" – Elaborato planimetrico
- Documento "5" – Atto di provenienza
- Documento "6" – Foto aerea
- Documento "7" – C.D.U.
- Documento "8" – Documentazione urbanistica
- Documento "9" – Dichiarazione anagrafe
- Documento "10" – Contratti locazioni

\* \* \* \* \*

#### 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.

Il perito ha inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore procedente [REDACTED] a mezzo della [REDACTED] rappresentata dall'avv. Alessandro Romoli, agli esecutati, all'I.V.G. in qualità di custode giudiziario; dell'avvenuta spedizione o consegna, ne viene fornita prova allegando, in

**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



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, 24 ottobre 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



**Posteitaliane**  
RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su [poste.it](https://poste.it), APP o tramite call center.

NON RIMOVERE L'ETICHETTA

**MODULO INVIO RACCOMANDATA** Codice [REDACTED]

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

**AREA PER LA VIDIMAZIONE**

Fraz. 65067 Sez. 04 Operaz.F  
Causale: R 03/10/2024 08:32  
Peso gr.: 67  
Tariffa € 8.00 Affr. € 8.00  
Serv.Aggr.:  
Cod. R: [REDACTED]

SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ricevimento  
 Contrassegno/Importo da Incassare € \_\_\_\_\_ in cifre \_\_\_\_\_ in lettere

Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno):  C/C Postale  Vaglia

\* il dato è facoltativo

Mod 22R - Mod.04000F - Ed.12/19 - EP1816B/EP1825A - SL [1]

**Posteitaliane**  
RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su [poste.it](https://poste.it), APP o tramite call center.

NON RIMOVERE L'ETICHETTA

**MODULO INVIO RACCOMANDATA** Codice [REDACTED]

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

**AREA PER LA VIDIMAZIONE**

Fraz. 65067 Sez. 04 Operaz.LC  
Causale: R 03/10/2024 08:33  
Peso gr.: 67  
Tariffa € 8.00 Affr. € 8.00  
Serv.Aggr.:  
Cod. R: [REDACTED]

SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ricevimento  
 Contrassegno/Importo da Incassare € \_\_\_\_\_ in cifre \_\_\_\_\_ in lettere

Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno):  C/C Postale  Vaglia

\* il dato è facoltativo

Mod 22R - Mod.04000F - Ed.12/19 - EP1816B/EP1825A - SL [1]

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



**Perizia di stima Esec. Imm. RGE 216/2023 Trib. TV - Amco Asset Management spa//  
Russo Domenico+1**

**Da** fabio.zanette@ingpec.eu <fabio.zanette@ingpec.eu>

**A** alessandroromoli <alessandroromoli@pec.ordineavvocatitrevise.it>, ivg treviso  
<ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it>

**Data** lunedì 30 settembre 2024 - 15:36

Preg.mo

**Avv. Alessandro Romoli**

Spett.le

**I.V.G. di Treviso**

Come disposto dal Giudice, inoltro la perizia estimativa, scaricabile dal link sottostante, completa degli allegati Documenti e Fotografie, di cui all'Esecuzione Immobiliare RGE 216/2023 ( [REDACTED] a mezzo della [REDACTED]).

Entro il termine di 15 giorni prima dell'udienza, fissata per il 06.11.2024, dovranno pervenire allo scrivente note e/o osservazioni all'elaborato peritale.

<https://we.tl/t-ojWYI7a7TV>

Distinti saluti.

L'Esperto Stimatore - ing. Fabio Zanette

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

**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

Questa e-mail è ad uso esclusivo di colui al quale è indirizzata e potrebbe contenere informazioni riservate. Se ha ricevuto questo messaggio per errore, è scongiurato per l'accaduto e La invitiamo cortesemente a darne 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".

**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

