

**TRIBUNALE DI TREVISO**

G.E.: dott.ssa Paola TORRESAN

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 453/2022 - Udienza del 13.11.2024

promossa da



contro

**ESECUTATO 1**

(avv.to Elio Michele Gnocato)

**ESECUTATO 2**

**PERIZIA DI STIMA**

Cordignano, 31 ottobre 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



## Sommaro

PREMESSA .....	4
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	6
1 - LOTTO 1.....	7
1.1 Descrizione sintetica degli immobili .....	7
1.2 Ubicazione .....	7
1.3 Identificativi e consistenza catastale.....	7
1.4 Confini .....	8
1.5 Provenienza ed attuale intestazione.....	8
1.6 Vincoli e servitù .....	8
1.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami.....	9
1.8 Descrizione tipologica del bene .....	10
1.9 Destinazione urbanistica .....	12
1.10 Conformità edilizia.....	13
1.11 Difformità urbanistiche .....	13
1.12 Attestato Prestazione Energetica – Certificazioni Impianti .....	15
1.13 Conformità catastale .....	16
1.14 Disponibilità dell’immobile – contratti di locazione .....	17
1.15 Criterio di stima e valore commerciale .....	17
1.16 Valore di vendita forzata .....	18
2 - LOTTO 2.....	20
2.1 Descrizione sintetica degli immobili .....	20
2.2 Ubicazione .....	20
2.3 Identificativi e consistenza catastale.....	20
2.4 Confini .....	20
2.5 Provenienza ed attuale intestazione.....	21
2.6 Vincoli e servitù .....	21
2.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami.....	22



---

2.8 Descrizione tipologica del bene .....	24
2.9 Destinazione urbanistica .....	27
2.10 Conformità edilizia.....	27
2.11 Difformità urbanistiche .....	28
2.12 Conformità catastale .....	29
2.13 Disponibilità dell’immobile – contratti di locazione .....	30
2.14 Criterio di stima e valore commerciale .....	30
2.15 Valore di vendita forzata .....	32
CONCLUSIONI.....	33



**PREMESSA**

Con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Paola Torresan, datata 17.10.2023, 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 la dott.ssa Torresan nominava quale custode del compendio immobiliare l'Aste 33 s.r.l. di Treviso.

Successivamente lo scrivente in data 23.10.2023 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, gli attuali *estratti di mappa*, le *visure catastali* nonché la *planimetria catastale*.

L'esperto del Giudice proseguiva le sue indagini assumendo informazioni presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Vidor, per reperire tutta la documentazione urbanistica e per richiedere il certificato di destinazione urbanistica relativo i terreni.

Ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso e richiesto all'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso, all'Agenzia delle Entrate e al notaio designato, copia dei contratti di provenienza degli immobili oggetto di perizia estimativa.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 11.01.2024, 19.03.2024 e 06.06.2024, 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.

---

**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



Durante il primo sopralluogo lo scrivente ha accertato quanto segue:

- sul terreno censito al foglio 8 M.N.938 (ora divenuto l'attuale Sez.B Fg.2 M.N.1602) vi era sovraeretto un capannone ad uso agricolo, autorizzato, ultimato e utilizzato ma mai dichiarato all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali;
- l'abitazione censita alla sezione B foglio 1 M.N.190 (ora divenuto l'attuale Sez.B Fg.1 M.N.190 sub.1) presentava un ampliamento autorizzato ma mai dichiarato all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali;
- il fabbricato rurale (deposito) censito al foglio 7 M.N.1351 (ora divenuto l'attuale Sez.B Fg.1 M.N.1566) oltre a presentare un ampliamento autorizzato, non risultava nemmeno dichiarato all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali

Dopo aver conferito con il Giudice, sulla necessità o meno di censire gli immobili, il sottoscritto procedeva all'accatastamento degli stessi previa autorizzazione rilasciata dalla dott.ssa Paola Torresan in data 29.01.2024.

Completate le ricerche e le verifiche, lo scrivente ha proceduto con la redazione della presente perizia estimativa; per ogni LOTTO costituito è stato redatto un fascicolo contenente le fotografie e i documenti raccolti, ai quali verrà fatto riferimento nel proseguo della relazione, elaborati che risultano parte integrante della presente perizia estimativa.

\* \* \* \* \*

---

**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



**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**LOTTO 1** – **Abitazione unifamiliare e deposito** con scoperto pertinenziale, ubicati in comune di Vidor (TV) in Borgo Busnello n.31.

Sez. B Fg.1 M.N.190 sub.1 (ex Sez.B, Fg.1, M.N.190 del C.F.)

Sez. B Fg.1 M.N.1566 (ex Fg.7, M.N.1351 del C.T.)

Fg. 7 M.N. 1352

Quota di proprietà eseguita 1/1

**LOTTO 2** – **Capannone ad uso agricolo con terreno** ubicati in comune di Vidor (TV) in via Mazzocco.

Sez.B Fg.2 M.N.1602 – (ex Fg.8 M.N.938)

Fg. 8 M.N. 937

Quota di proprietà eseguita 1/1

\* \* \* \* \*

---

**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



**1 - LOTTO 1****1.1 Descrizione sintetica degli immobili**

Abitazione unifamiliare e deposito con scoperto pertinenziale.

Quota di proprietà eseguita 1/1

\* \* \* \* \*

**1.2 Ubicazione**

Comune di Vidor (TV), via Borgo Busnello civico n.31

\* \* \* \* \*

**1.3 Identificativi e consistenza catastale****Identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento****Comune di Vidor - CATASTO DEI FABBRICATI**

Sez. B Fg.1 M.N.190 cat. A/4 cl. 2 vani 5,5 s. cat. 165 R. € 173,27

Via Vecchia D'Alnè n.115 – Piano T-1-2

**Comune di Vidor - CATASTO DEI TERRENI**

Fg.7 M.N.1351 fabbricato rurale sup. 144 mq

Fg.7 M.N.1352 fabbricato rurale sup. 4 mq

**Attuali identificativi catastali****Comune di Vidor - CATASTO DEI FABBRICATI**

(Estratto di mappa Documento "1" - Visura Documento "2" – Planimetrie Documento "3")

**Sez.B Fg.1 M.N.190 sub 1** cat. A/2 cl. 2 vani 11,5 mq 233 R. €1.098,76

Via Borgo Busnello n.31 – Piano T-1-2

**Sez. B Fg.1 M.N. 1566** cat.C/2 cl.2 cons. 101 mq 127 R. € 187,78

Via Borgo Busnello n.SNC– Piano T-1

**Comune di Vidor - CATASTO DEI TERRENI**

**Fg. 7 M.N. 1352** fabbricato rurale sup. 4 mq

Intestazione catastale

Esecutato 1 - proprietà per 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



\* \* \* \* \*

#### 1.4 Confini

Le particelle confinano verso nord con i M.N.424-492-490, verso est con il M.N.1399, verso sud con i M.N.942-941 e verso ovest con i M.N.1387-1372-905.

\* \* \* \* \*

#### 1.5 Provenienza ed attuale intestazione

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

- atto di cessione di quota e compravendita del dottor Giovanni Banchieri, notaio in Valdobbiadene, rep. n.27182 stipulato in data 07.12.1971, registrato all'Agenzia delle Entrate di Valdobbiadene il 21.12.1971 al n.955 vol.46 mod.1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 29.12.1971, al n.23280 di R.G. e n.20547 di R.P. (Documento "4")

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 cessione quota e compravendita a rogito del notaio Banchieri, richiamato al precedente punto, non cita alcuna particolare servitù, se non la generica formula di rito *"...I beni e la quota di comproprietà in oggetto, vengono compravenduti a corpo e non a misura, con tutti i diritti, pertinenze, usi, servitù inerenti in quanto legalmente esistenti..."*.

Si evidenzia che la porzione di area pertinenziale all'abitazione e al deposito è gravata da servitù di passaggio in favore delle abitazioni presenti all'interno del borgo, servitù probabilmente costituita per destinazione del padre di famiglia, ma non trascritta. Non è stata verificata inoltre l'esistenza o meno di eventuali sottoservizi.

Lo scrivente sottolinea che non è stato possibile verificare l'eventuale esistenza di altre

---

**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



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 Rosella Sartorelli, Notaio in Roma, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 13.01.2023.

#### TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
29.12.1971	23280	20547	Atto cessione di quota e compravendita del notaio G. Banchieri del 07.12.1971 rep. 27182	/	Comune di Vidor Sez. B Fg. 1 M.N. 190 C.F. Fg. 7 M.N.185 C.T.		
					Esecutato 1	1/1	/
29.12.2022	52342	36341	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 06.12.2022 rep. 7655		Comune di Vidor Sez. B Fg. 1 M.N. 190 Fg. 7 M.N. 1351-1352		
					Esecutato 1	1/1	/

#### ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
06.09.2010	32243	7257	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del			
09.08.2013	25771	3572	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del			
02.02.2016	3203	503	Ipoteca giudiziale 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



02.02.2016	3204	504	ipoteca giudiziale in [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
18.02.2016	4944	808	ipoteca giudiziale in [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
24.11.2017	40730	7003	ipoteca conc. Ammi- nistrativa/riscossione [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
22.02.2022	5854	923	ipoteca giudiziale in [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 13.01.2023, data riferita al certificato ipotecario e il 07.10.2024. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano variati secondo gli aggiornamenti effettuati dallo scrivente, giusta autorizzazione del Giudice del 29.01.2024.

\* \* \* \* \*

### **1.8 Descrizione tipologica del bene**

Trattasi di un'abitazione unifamiliare, retrostante fabbricato ad uso deposito e relativo scoperto pertinenziale, ubicata nel comune di Vidor nel borgo storico Busnello, zona nord del centro comunale (Foto aerea Documento "5").

L'abitazione risale agli anni '30/'40 e si sviluppa su tre piani fuori terra; negli anni '70 è stata ampliata per il ricavo di un garage (adibito poi a taverna) poi sopraelevato negli anni '90. Lo scoperto pertinenziale ubicato davanti all'abitazione è recintato e ad uso esclusivo mentre la porzione di terreno presente ad ovest e sul retro è destinata a strada di accesso al retrostante borgo (Foto 1-2-3-4). Il piano terra è composto dal soggiorno, dalla sala pranzo, dalla cucina, da un servizio/lavanderia, dalla taverna e dal locale caldaia (Foto 5-6-7-8). Al piano primo sono presenti due camere, un ripostiglio e

**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



un bagno (foto 9-10-11-12); dalle camere si accede al ballatoio che conduce al terrazzo coperto ubicato sopra alla taverna (foto 13-14). Mediante scala retrattile si accede al piano secondo in cui è presente un ampio vano dotato di un piccolo terrazzino e due ulteriori locali (autorizzati a vani principali ma di fatto non fruibili come tali) - (foto 15-16). Strutturalmente l'immobile presenta muratura esterna in sassi, solai d'interpiano in latero-cemento e copertura in legno e sovrastante manto in coppi. Presenta finiture tipiche degli anni '60/'70 e si trova in buono stato manutentivo; le pavimentazioni sono in piastrelle di diversa tipologia al piano terra, in palchetti di legno al piano primo (terrazza solamente inguainata), i servizi igienici rivestiti in piastrelle con il piano secondo in parte al grezzo ed in parte in legno laminato. I serramenti sono in legno con vetro semplice e oscuri esterni del medesimo materiale. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale e il riscaldamento a radiatori alimentati da una caldaia a gas.

Sul retro dell'abitazione è presente un vetusto fabbricato adibito a deposito, ristrutturato e ampliato negli anni '60, che si sviluppa su due livelli (foto 17-18): al piano terra sono presenti due depositi e un portico (foto 19-20) ed anche il piano primo, aperto su due lati, è destinato a deposito (foto 21-22). Presenta muratura e pilastri in cotto, solaio d'interpiano in travi "varese" e copertura a struttura lignea; i pavimenti sono in cemento. Sull'area scoperta pertinenziale antistante e a est, assieme alla porzione ovest e nord dell'area pertinenziale dell'abitazione, grava la strada di accesso al borgo. Si rileva che per accedere allo scoperto pertinenziale, retrostante al deposito, si transita su porzione di proprietà terzi (MN.492); si evidenzia che tale porzione di scoperto, giusto quanto asserito dall'esecutato, è utilizzato dai vicinanti a parcheggio.

Si evidenzia che le indagini agli immobili, sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi e verifiche alla struttura dei fabbricati e alla funzionalità degli impianti.

\* \* \* \* \*

---

**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



### Consistenze

Seguente risulta la superficie commerciale degli immobili, 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 si ottiene moltiplicando le superfici lorde per i rispettivi coefficienti mercantili.

<u>SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE</u>			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. DEST.	SUP. COMM. (mq)
Abitazione piano terra	91,00	1,00	91,00
Abitazione piano primo	63,00	1,00	63,00
Abitazione p. secondo (soffitta)	63,00	0,40	25,20
Terrazzi	38,00	0,25	9,50
Area esterna (sup. cat.)	117,00	0,02	2,34
Totale arrotondato abitazione			191,00
Deposito piano terra	65,00	1,00	65,00
Deposito piano primo	65,00	1,00	65,00
Area esterna (sup. cat.)	203,00	0,02	4,06
Totale arrotondato deposito			134,00

\* \* \* \* \*

### 1.9 Destinazione urbanistica

Gli immobili, secondo il vigente Piano Interventi del comune di Vidor insistono: il M.N.1566 (ex M.N.1351) e il M.N.1352 in zona VP-*verde privato*, disciplinato dall'art.40 NTO, il M.N.190 parte in Zona VP-*verde privato* e parte in zona C1-*parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali, parzialmente edificate*, disciplinata dall'art.24 NTO. Tutti gli immobili rientrano in area sottoposta a Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04- area di notevole interesse pubblico, disciplinata dall'art.58 NTO (vedasi CDU Documento "6"). Si rileva che il CDU riporta gli identificativi catastali

**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



originari (antecedenti alla variazione catastale).

Si evidenzia inoltre che al deposito M.N.1566 (ex M.N.1351) è stato attribuito il grado di protezione n.4, regolamentato dall'art.14 NTO.

\* \* \* \* \*

### 1.10 Conformità edilizia

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, procederà ora a elencare la documentazione edilizia-urbanistica messa a disposizione, e/o inoltrata a mezzo posta elettronica, dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Vidor (Documento "7"):

#### Abitazione:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie pratica n.1253/931 del 03.06.1970, per costruzione di un fabbricato ad uso garage;
- Autorizzazione n.3098/89 del 14.03.1989 per rifacimento della copertura fabbricato di abitazione con inizio lavori del 14.03.1990 prot. n.1437 e successiva autorizzazione edilizia per rinnovo n.3098/93 del 02.06.1993, con inizio lavori del 09.06.1994 prot. n.3071;
- Concessione n.3631/90 del 25.01.1990 per ampliamento fabbricato di abitazione con inizio lavori del 14.03.1990 prot. n.1048 e successiva concessione edilizia per rinnovo n.3631/93 del 08.06.1993, con inizio lavori del 09.06.1994 prot. n.3071.

#### Deposito:

- Nulla osta prot. n.1704 del 11.08.1960 per rifacimento e ampliamento di stalla.

\* \* \* \* \*

### 1.11 Difformità urbanistiche

Confrontando lo stato dei luoghi con le pratiche autorizzative rinvenute, in considerazione della nuova L.105/2024 di conversione del D.L.69/2024 che ha modificato il D.P.R.380/2001, lo scrivente si è confrontato con i tecnici comunali (arch. Moras e geom. Contessotto) al fine di determinare la sanabilità o meno delle

---

**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



difformità accertate, che di seguito verranno elencate.

L'abitazione la cui costruzione originaria risale a epoca remota (ante '67) di cui non sono state rinvenute pratiche edilizie è stata oggetto, tra gli anni settanta e gli anni novanta, di una serie di interventi di ristrutturazione e ampliamento; si evidenzia che dalla disamina della documentazione reperita (sia urbanistica che catastale – planimetria del 1942) non è stata rilevata la corrispondenza e continuità tra i titoli rilasciati. Alla luce della nuova normativa e di quanto convenuto con i tecnici comunali si ritiene che gli ultimi titoli abilitativi rilasciati (anni 1989, 1990 e successivi rinnovi) sono quelli che di fatto hanno legittimato l'edificato.

Rispetto all'autorizzato sono state riscontrate le seguenti difformità: il terrazzo coperto al piano primo ha dimensioni in pianta lievemente inferiori rispetto all'autorizzato, essendo di fatto stato realizzato in sopraelevazione alle murature del piano terra, presenta altezza superiore, fori difformi dal licenziato, la scala di collegamento tra il piano terra e primo non conforme ai grafici, lievi modifiche interne e la scala che conduce al piano secondo di tipo retrattile che di fatto non consente la legittimazione del sottotetto a vani principali. Preme rilevare che sia nei grafici che nella relazione allegata al progetto architettonico la sopraelevazione era stata prevista, al fine di garantire l'esecuzione dell'intervento in conformità alla normativa sismica, con pilastri in c.a. ricavati all'esterno delle murature esistenti; di fatto le strutture della sopraelevazione sono state appoggiate alle sottostanti murature esistenti. Non è stata reperita né la fine lavori né il certificato di agibilità.

Deposito: lo stato dei luoghi, rispetto al progetto di "rifacimento e ampliamento di stalla" rilasciato nel 1960, presenta delle difformità: forometrie, altezze e lievi differenze nelle misure di massima del corpo principale nonché una porzione di fabbricato in ampliamento a nord. Considerato che i materiali e la tipologia costruttiva risalgono all'epoca dell'intervento di rifacimento e ampliamento del '60 (epoca in cui il comune non era ancora dotato di strumenti urbanistici), pertanto prima del

---

**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



01.09.1967, e che il fabbricato non ricadeva nella perimetrazione del centro abitato, l'immobile può considerarsi legittimato. Si rileva che non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Le difformità riscontrate nell'abitazione, dovranno essere regolarizzate ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i., mediante la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria e pratica paesaggistica; il costo dell'attività sopra descritta, delle sanzioni e degli oneri viene prudenzialmente quantificato in complessivi 20.000,00€. Si ribadisce per quanto sopra detto in merito alla sopraelevazione, che la sanatoria edilizia è subordinata alla verifica sismica/statica di quanto realizzato; vista la limitata documentazione reperita presso l'U.T. comunale nonché considerati i limiti del mandato, **si invita la parte interessata ad eseguire approfondite ricerche ed indagini atte a verificare l'aspetto strutturale della sopraelevazione per il ricavo del terrazzo coperto.**

**Se dalla verifica la sopraelevazione non dovesse risultare denunciata presso il genio civile e/o non regolarizzabile, si dovrà procedere con la demolizione della suddetta sopraelevazione, previa pratica comunale e successiva sanatoria edilizia delle restanti difformità.**

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 (Uffici Comunali, Ulss, Genio Civile, Soprintendenza Beni Culturali, ecc.) effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della pratica edilizia depositata, completa di ogni suo elaborato, redatta da un tecnico competente. E' da precisarsi, pertanto, che quanto valutato dallo scrivente potrà essere soggetto a possibili modifiche e/o variazioni.

\* \* \* \* \*

### **1.12 Attestato Prestazione Energetica – Certificazioni Impianti**

---

**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



Dalle ricerche effettuate non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica; considerata l'epoca di edificazione, la tipologia delle murature, dei solai, dei serramenti e degli impianti, la prestazione energetica dell'immobile è collocabile tra le classi energetiche più basse.

Non è stato reperito alcun certificato impiantistico.

\* \* \* \* \*

### 1.13 Conformità catastale

Al momento del primo sopralluogo l'abitazione risultava parzialmente inserita in mappa mentre la planimetria catastale, risalente al 1942, non corrispondeva allo stato dei luoghi; il deposito risultava in mappa solo parzialmente, mentre al catasto fabbricati non era mai stato censito. Considerato ciò, in data 29.01.2024, è stata presentata formale istanza di chiarimento all'Ill.mo Giudice il quale, in data 29.01.2024, autorizzava l'esperto stimatore a procedere con l'accatastamento degli immobili.

Si è proceduto pertanto all'inserimento in mappa, mediante pratica PREGEO, delle porzioni di fabbricato mancanti (per l'abitazione pratica prot. n.2024/157233 del 10.09.2024 e per il deposito pratica prot. 2024/157853 del 11.09.2024), nonché a redigere, mediante procedura DOCFA, le planimetrie catastali con conseguente attribuzione della rendita proposta (pratiche n.TV0168823 del 03.10.2024 relativa all'abitazione e n.TV0168833 del 03.10.2024 relativa il deposito) - (Documento "8").

L'aggiudicatario dei fabbricati dovrà, successivamente alla presentazione della pratica di sanatoria edilizia dell'abitazione e/o delle demolizioni, predisporre una nuova variazione catastale con procedura DOCFA il cui costo viene prudenzialmente quantificato in 2.000,00€.

Relativamente il M.N. 1352 (destinato ad area esterna) si rileva che lo stesso è censito al catasto terreni come fabbricato rurale: si dovrà cambiarne la coltura mediante pratica DOCTE di cambio coltura. Si evidenzia, inoltre, che durante la stesura del tipo

---

**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



mappale del deposito (M.N.1566) è stato riscontrato uno sbilancio di superficie tra quella cartografica e quella censuaria; nella stesura del DOCFA, al fine di definire l'area scoperta, è stata presa come riferimento la superficie cartografica.

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

\* \* \* \* \*

#### **1.14 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione**

Durante i sopralluoghi l'abitazione è risultata occupata dall'esecutato 1, come confermato dal contestuale Certificato di Residenza, di stato famiglia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vidor in data 02.11.2023 (Documento "9").

In data 01.02.2024, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso (Documento "10").

\* \* \* \* \*

#### **1.15 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 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 ven-*

---

**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



*dita, 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 simili, 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 summenzionate lo scrivente quantifica il valore commerciale unitario pari a 600,00€/mq per l'abitazione e 200,00€/mq per il deposito.

**Comune di Vidor via Borgo Busnello n. 31**

**C.F. - Sezione B Foglio 1 M.N.190 sub 1**

**C.F. - Sezione B Foglio 1 M.N.1566**

**C.T. -Foglio 7 M.N.1352**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE COMMERCIALE €
Abitazione	191,00	600,00	114.600,00
Deposito	134,00	200,00	26.800,00
Totale complessivi			€ 141.400,00

(diconsi Euro centoquarantunomilaquattrocento/00)

\* \* \* \* \*

**1.16 Valore di vendita forzata**

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle finiture, della problematica urbanistico-strutturale relativa alla sopraelevazione, considerato che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, **il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente**

**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



**quantificato in arrotondati Euro 113.000,00** (diconsi Euro centotredicimila/00).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punto "1.11" e "1.13" e definito in complessivi **Euro 22.000,00** (diconsi Euro ventiduemila/00).

\* \* \* \* \*

Elenco documenti allegati Lotto 1:

- 1- Estratto di mappa
- 2- Visura catastale
- 3- Planimetrie catastali
- 4- Atto di provenienza
- 5- Foto aerea
- 6- CDU
- 7- Documentazione urbanistica
- 8- Pratiche catastali
- 9- Certificato residenza
- 10- Dichiarazione locazione

\* \* \* \* \*

---

**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 - LOTTO 2****2.1 Descrizione sintetica degli immobili**

Capannone ad uso agricolo con terreno agricolo.

Quota di proprietà eseguita 1/1

\* \* \* \* \*

**2.2 Ubicazione**

Comune di Vidor (TV) via Mazzocco

\* \* \* \* \*

**2.3 Identificativi e consistenza catastale**

Identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento

Comune di Vidor – CATASTO DEI TERRENI

- |         |         |             |       |           |            |            |
|---------|---------|-------------|-------|-----------|------------|------------|
| a) Fg.8 | M.N.937 | semin. Arb. | Cl.02 | ha. 45.97 | Rd € 24,93 | Ra € 15,43 |
| b) Fg.8 | M.N.938 | semin. Arb. | Cl.02 | ha. 22.37 | Rd € 12,13 | Ra € 7,51  |

**Attuali identificativi catastali**

(Estratto di mappa Documento "1" – Visura Documento "2" – Planimetria Documento "3")

Comune di Vidor – CATASTO DEI TERRENI

- |                |                |             |       |           |            |            |
|----------------|----------------|-------------|-------|-----------|------------|------------|
| a) <b>Fg.8</b> | <b>M.N.937</b> | semin. Arb. | Cl.02 | ha. 45.97 | Rd € 24,93 | Ra € 15,43 |
|----------------|----------------|-------------|-------|-----------|------------|------------|

Comune di Vidor – CATASTO DEI FABBRICATI

- |                 |             |                 |          |       |       |            |             |
|-----------------|-------------|-----------------|----------|-------|-------|------------|-------------|
| b) <b>Sez.B</b> | <b>Fg.2</b> | <b>M.N.1602</b> | cat. C/2 | cl. 2 | mq278 | s.cat. 496 | R. € 516,87 |
|-----------------|-------------|-----------------|----------|-------|-------|------------|-------------|
- via Mazzocco n.SNC Piano T-1

**Intestazione catastale**

- a) Esecutato 1 – proprietà per 1/2  
Esecutato 2 – proprietà per 1/2
- b) Esecutato 1 – proprietà per 1/1

\* \* \* \* \*

**2.4 Confini**

Gli immobili confinano a nord con il M.N.185, ad est con i M.N.178-177, a sud con il

**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



M.N.176 e a ovest con la strada via Mazzocco.

\* \* \* \* \*

## **2.5 Provenienza ed attuale intestazione**

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo è pervenuto all'esecutato in forza dei seguenti titoli (Documento "4"):

- All'esecutato 1 in forza di atto di compravendita del dottor Gian Luigi Bevilacqua, notaio in Pieve di Soligo, rep.n.39014 stipulato in data 07.01.1987, registrato all'Agenzia delle Entrate di Conegliano il 26.01.1987 al n.321 serie I° e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 04.02.1987, al n.3286 di R.G. e n.2749 di R.P.

- All'esecutato 2 in forza di dichiarazione di successione di ██████████ deceduta il 06.12.2009 registrata il 23.12.2010 e registrata al n.10793 vol.9990 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 14.04.2011 ai n.13185 di R.G. e n.8608 di R.P. e acquisto di legato in forza di atto di deposito e pubblicazione di testamento olografo del dottor Alessandro Degan di Conegliano, rep.131786 del 18.11.2010, registrata a Conegliano il 03.12.2010 al n. 2978 serie 1T e trascritta in data 09.12.2010 al n.44003 di R.G. e n.27429 di R.P..

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

\* \* \* \* \*

## **2.6 Vincoli e servitù**

L'atto di compravendita a rogito del notaio Bevilacqua, richiamato al precedente punto, non cita alcuna particolare servitù, se non la generica formula di rito *"...Gli immobili sopradescritti vengono compravenduti a misura catastale, nello stato e grado in cui si trovano, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva inerente..."*.

Lo scrivente sottolinea che non è stato possibile verificare l'eventuale esistenza di

---

**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



servitù apparenti e non apparenti, eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

\* \* \* \* \*

## 2.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dalla dott.ssa Rosella Sartorelli, Notaio in Roma, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 13.01.2023.

### TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
04.02.1987	3286	2749	Atto di compravendita del notaio G. L. Bevilacqua del 07.01.1987 rep. 39014	/	Comune di Vidor Fig. 8 M.N. 937-938		
					Esecutato 1	1/2e1/1	/
12.05.2000	18429	13046	Costituzione di vincolo di destinazione del notaio G. Barone del 17.04.2000 rep. 27276	/	Comune di Vidor Fig. 8 M.N. 938		
					Esecutato 1	1/1	/
09.12.2010	44003	27429	Acquisto di legato del notaio A. Degan del 18.11.2010 rep. 131786	/	Comune di Vidor Fig. 8 M.N. 937		
					Esecutato 2	1/2	/
14.04.2011	13185	8608	Successione testamentaria in morte di ██████████ registrata il 23.12.2010 al n. 793 vol 9990	/	Comune di Vidor Fig. 8 M.N. 937		
					Esecutato 2	1/2	/
29.12.2022	52342	36341	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 06.12.2022 rep. 7655	██████████	Comune di Vidor Fig. 8 M.N. 937-938		
					Esecutato 1	1/1	/
					Esecutato 2	1/2	/

### ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
------	------	------	--------	-----------	---------	----------

**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



06.09.2010	32243	7257	ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
09.08.2013	25771	3572	ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
04.03.2015	5679	820	ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del notaio G. [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
04.03.2015	5680	821	ipoteca volontaria collegata all'ipoteca n. 3572 del 09.08.2013 derivante [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
16.06.2015	16352	2703	ipoteca giudiziale in [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
02.02.2016	3203	503	ipoteca giudiziale in [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
02.02.2016	3204	504	ipoteca giudiziale in [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
18.02.2016	4944	808	ipoteca giudiziale in [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
04.07.2017	22839	3924	ipoteca giudiziale in virtù di decreto in- [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**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



21.07.2017	25464	4336	ipoteca giudiziale in			
24.11.2017	40730	7003	ipoteca conc. Amministrativa/riscossione			
13.10.2021	41245	6671	ipoteca giudiziale in virtù di decreto in-			
22.02.2022	5854	923	ipoteca giudiziale in			
27.07.2022	30516	5327	ipoteca conc. amministrativa/riscossione			

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 13.01.2023, data riferita al certificato ipotecario, e il 07.10.2024. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano variati secondo gli aggiornamenti effettuati dallo scrivente, giusta autorizzazione del Giudice del 29.01.2024.

\* \* \* \* \*

## 2.8 Descrizione tipologica del bene

**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



Trattasi di un appezzamento di terreno e di un capannone agricolo siti in via Mazzocco del comune di Vidor, ubicati a nord-est del centro della cittadina (foto aerea Documento "5").

Il fabbricato, autorizzato negli anni 2000, presenta pianta regolare ed è composto da un unico vano destinato a magazzino con, al suo interno, un blocco cantina (ad oggi adibito ad ufficio) con relativo servizio igienico e antibagno (foto 1-2-3-4-5-6-7). La struttura è del tipo intelaiata in c.a. con travi di copertura prefabbricate in c.a., tamponamenti in laterizio e pavimentazione in cemento; i serramenti del magazzino e i portoni sono in alluminio con vetro semplice, mentre quelli dell'ufficio sono in pvc con vetrocamera. L'immobile è dotato d'impianto elettrico tradizionale con l'ufficio riscaldato da radiatori alimentati da boiler elettrico, posizionato nell'antibagno, che genera anche l'acqua calda per uso sanitario; l'ufficio è dotato di impianto di condizionamento. Si rileva che all'interno del capannone è presente materiale di varia natura e genere ed in particolare un prefabbricato che dovrà essere, come il resto del materiale, eliminato. Sulla copertura è stato installato, nell'anno 2010, un impianto fotovoltaico della potenza di 19,74 Kw.

In aderenza, lungo il lato est del capannone, sono presenti due costruzioni: la prima, delle dimensioni di 3.50x10,00m, è fissa ed ha tamponamenti in pannelli tipo monopanel e copertura con travetti in legno e tavolato con guaina, mentre la seconda è una struttura prefabbricata mobile in lamiera delle dimensioni indicative di 6,00x2.70m (Foto 8). Anche lungo il confine nord della proprietà è presente una baracca in lamiera mobile delle dimensioni indicative di 4,00x2.50m. Trattasi, quest'ultime, di tipiche baracche da cantiere di proprietà dell'occupante.

L'area scoperta (circa 3432mq), ricadente sul M.N. 1602 e su porzione del M.N. 937, è adibita a viabilità interna, in parte inghiaia e cementata, e a verde; sono presenti dei muretti in c.a. dell'altezza circa di ml.1.20 probabilmente in origine previsti per lo stoccaggio dei silati. Su porzione del terreno M.N.937 è presente una coltivazione di



kiwi (circa 3100mq) impiantata, a detta dell'esecutato, nel 1987, dotata di impianto di irrigazione a spruzzo e provvista di reti antigrandine ad oggi in pessimo stato conservativo (Foto 9-10). L'intera proprietà, a cui si accede da un accesso carraio e pedonale da via Mazzocco, è delimitata lungo i lati ovest, nord ed est da una recinzione composta da zoccolo in c.a. e sovrastante rete metallica e lungo il confine sud da sola rete; si evidenzia che per accedere al terreno coltivato si deve attraversare l'area pertinenziale del capannone.

Sia internamente al capannone che sull'area scoperta e su porzione del terreno limitrofo è presente materiale di diversa tipologia e natura (tra i quali materiale e attrezzature edili, tra cui baracche da cantiere e una cisterna di deposito esterno di carburanti), che dovrà essere oggetto di separata valutazione da parte della procedura, qualora l'occupante non provvedesse allo sgombero.

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.

In merito all'impianto fotovoltaico preme rilevare che nel corso dell'attività peritale sono state effettuate, nei limiti del mandato stesso, alcune verifiche considerato che l'Esecutato non era in grado di fornire alcuna documentazione. In particolare è stato accertato che:

- nel 2011 è stato fatto il primo allaccio GSE a ditta individuale originariamente intestata all'Esecutato 1;
- nel 2012 viene ceduto il credito ad un istituto bancario (CE - conto energia);
- nel 2013 viene trasferita la titolarità dei due contratti (RID e CE) alla società degli Esecutati;
- nel 2017 è stata richiesta la variazione IBAN per il solo contratto RID, intestato alla suddetta società, presso un conto corrente estero;
- l'IBAN per il contratto CE attualmente in uso, originariamente intestato alla suddetta



società, per la cessione del credito è stato variato con quello dell'istituto bancario;  
 - ad oggi il contatore dell'impianto fotovoltaico è piombato (non produce flusso) e gli importi RID e CE sono nulli per mancanza di energia prodotta;  
 - parte esecutata ha informato lo scrivente che è presente un secondo contatore per la sola fornitura di energia elettrica.

Alla luce di quanto è stato possibile reperire, anche con la collaborazione dell'Esecutato, **lo scrivente, in merito all'impianto fotovoltaico, non è in grado di esprimersi sulla titolarità, sull'intestazione dei contratti, sulla funzionalità dell'impianto, sulla possibilità o meno di riattivarlo nonché a quale soggetto sia stato ceduto il credito.**

**SUPERFICIE LORDA**

Seguente risulta essere la **superficie lorda** dell'immobile:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)
Capannone	268
Area Esterna	3.432
Terreno a kiwi	3.100

\* \* \* \* \*

### **2.9 Destinazione urbanistica**

Gli immobili, secondo il vigente Piano Interventi del comune di Vidor ricadono in zona *E2 - area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva*, disciplinata dall'art.36 delle N.T.O. (vedasi C.D.U. Documento "6"). Si rileva che il CDU riporta gli identificativi catastali originari (antecedenti alla variazione catastale).

\* \* \* \* \*

### **2.10 Conformità edilizia**

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, procederà ora a elencare la documentazione edilizia-urbanistica messa a disposizione, e/o inoltrata a mezzo

**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



posta elettronica, dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Vidor (Documento "7"):

- Autorizzazione prot.1348/87 - pratica n.3099 del 26.06.1987 per lavori di costruzione recinzioni con inizio con lavori del 08.07.1987 prot.3254;
- Richiesta di concessione in sanatoria n.54/C2 del 01.03.1995 - prot.1055 successivamente annullata in data 10.05.2000 prot.4176;
- Concessione edilizia n.5816/99 del 11.05.2000 per costruzione annesso rustico ad uso ricovero attrezzi agricoli, con sottoscrizione di vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art.6 L.24/85 rep.27276 del 17.04.2000 e successiva denuncia di inizio lavori del 24.05.2000 prot.4692; non risulta mai essere stata presentata ne la fine lavori ne alcuna richiesta del certificato di agibilità.
- avvio di procedimento per repressione abusi del 19.12.2006 - prot.13366 e successivo verbale di accertamento attività edilizia abusiva per verifica rimozione abusi del 15.05.2008 prot.5097.

\* \* \* \* \*

### 2.11 Difformità urbanistiche

Confrontando lo stato dei luoghi con le pratiche autorizzative rinvenute, sono state accertate le seguenti difformità: altezza massima interna del capannone inferiore all'autorizzato, chiusura di un foro finestra, misure interne ed altezze del vano cantina (ora utilizzato ad ufficio) e dei servizi igienici difforni da quanto licenziato e presenza di una porta di collegamento cantina-antibagno. Esternamente è presente un magazzino, in aderenza al prospetto est del capannone, privo di autorizzazione edilizia, nonché la recinzione, in prossimità degli accessi, è difforme rispetto all'autorizzato (è presente un cancelletto pedonale).

Per quanto riguarda l'installazione dell'impianto fotovoltaico non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso il comune di Vidor; come confermato anche dai tecnici comunali trattasi, comunque, di un intervento di attività edilizia libera.

---

**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



Nel corso dei sopralluoghi è stato accertato che l'immobile è impropriamente utilizzato a magazzino per attività artigianale e non come annesso rustico.

Pertanto, visto quanto sopra relazionato e al fine di rendere le unità conformi a quanto autorizzato, si dovrà procedere con la riconversione dell'ufficio in cantina e con la demolizione del magazzino in aderenza al prospetto est del capannone; tale intervento viene quantificato in via equitativa in complessivi Euro 7.000,00. Le restanti opere, realizzate in difformità ai titoli abilitativi, potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previa predisposizione della pratica edilizia in sanatoria al costo complessivo quantificato in prudenziali Euro 5.000,00.

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 (Uffici Comunali, Ulss, Genio Civile, Soprintendenza Beni Culturali, ecc.) effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della pratica edilizia depositata, completa di ogni suo elaborato, redatta da un tecnico competente. E' da precisarsi, pertanto, che quanto valutato dallo scrivente potrà essere soggetto a possibili modifiche e/o variazioni.

\* \* \* \* \*

### 2.12 Conformità catastale

Il capannone, sebbene ultimato ed utilizzato da diverso tempo, non è mai stato censito né al catasto terreni né al catasto fabbricati.

Considerato ciò, in data 29.01.2024 è stata presentata formale istanza di chiarimenti all'III.mo Giudice il quale, in data 29.01.2024, autorizzava l'esperto stimatore a procedere con l'accatastamento dell'immobile.

Si è proceduto pertanto all'inserimento in mappa, mediante pratica PREGEO del capannone (pratica prot. n.2024/157232 del 10.09.2024), nonché a redigere,

---

**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



mediante procedura DOCFA, la planimetria catastale con conseguente attribuzione della rendita proposta (pratica n.TV0168993 del 04.10.2024) - (Documento "8"). L'aggiudicatario degli immobili dovrà, successivamente alla presentazione della pratica di sanatoria edilizia e demolizioni-ripristini, predisporre una nuova variazione catastale con procedura DOCFA il cui costo viene prudenzialmente quantificato in 1.500,00€. Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

\* \* \* \* \*

### **2.13 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione**

Durante il sopralluogo il capannone è risultato occupato da una società senza alcun titolo; in data 01.02.2024 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Montebelluna comunicava l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso (Documento "9"). Il terreno M.N.937, da quanto asserito dalla proprietà, è coltivato dallo stesso esecutato.

Al fine di dare all'Ill.mo Giudice ogni informazione utile, lo scrivente ritiene che il più probabile canone di locazione per il capannone può essere definito in 400,00€/mensili.

\* \* \* \* \*

### **2.14 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*

---

**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



*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 criteri e valutazioni summenzionate lo scrivente quantifica il valore unitario del capannone ad uso agricolo in 350,00€/mq, in 18,00€/mq per l'area scoperta e in 22,00€/mq per il terreno coltivato a kiwi. Si rileva che l'impianto fotovoltaico non è stato stimato in considerazione di quanto relazionato al punto "2.8".

**Comune di Vidor via Mazzocco**

**C.F. - Sezione B Foglio 2 M.N. 1602**

**C.T. - Foglio 8 M.N. 937**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE COMMERCIALE €
Capannone	268	350,00	93.800,00
Area esterna	3.432	18,00	61.776,00
Terreno a Kiwi	3.100	22,00	68.200,00
Totale			223.776,00

(diconsi Euro duecentoventitremilasettecentosettantasei/00)

\* \* \* \* \*

**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



### 2.15 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 l'aggiudicazione, il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 201.000,00 (diconsi Euro duecentounomila/00).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punto "2.11" e 2.12" e definito in complessivi Euro 13.500,00 (diconsi Euro tredicimilacinquecento/00).

\* \* \* \* \*

#### Elenco documenti allegati Lotto 2:

- 1- Estratto di mappa
- 2- Visura catastale
- 3- Planimetria catastale
- 4- Contratti provenienza
- 5- Foto aerea
- 6- CDU
- 7- Documentazione urbanistica
- 8- Pratiche catastali
- 9- Dichiarazione locazione

\* \* \* \* \*

---

**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



**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 Nexus s.r.l. per SPV Project 2317 s.r.l. rappresentata dagli avvocati Benedetto Gargani e Guido Gargani, all'esecutato 1 rappresentato dall'avv. Elio Michele Gnocato, all'esecutato 2, all'Aste 33 in qualità di custode giudiziario nonché agli intervenuti Edile Pedemontana s.p.a. rappresentata dall'avv. Alberto Mascotto, alla Banca della Marca Cred. Coop. Soc. Coop. rappresentata dall'avv. Marco Zanon e all'Agenzia delle Entrate-Riscossione rappresentata dal sig. Maschera Simone.

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, 31 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



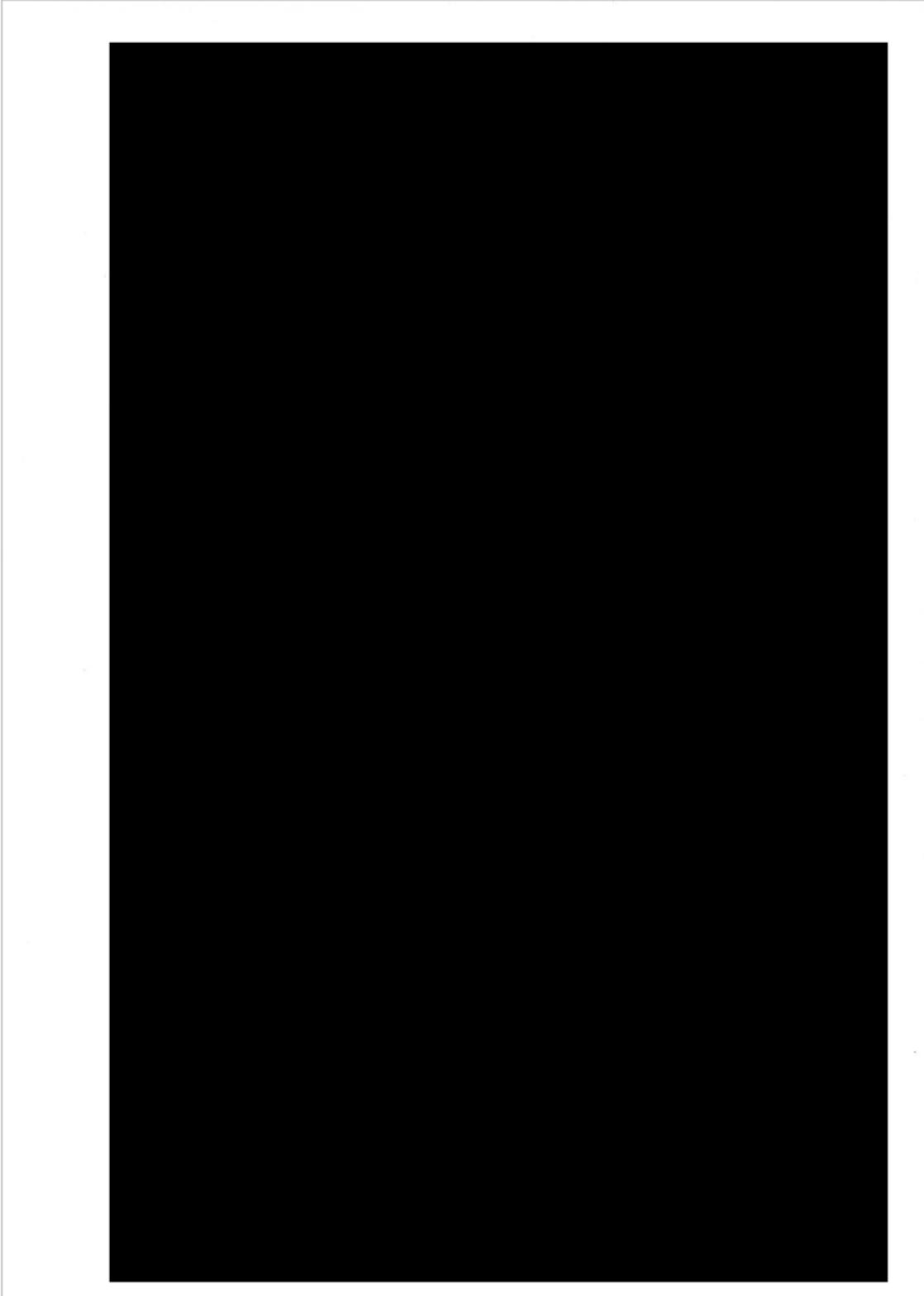


---

**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

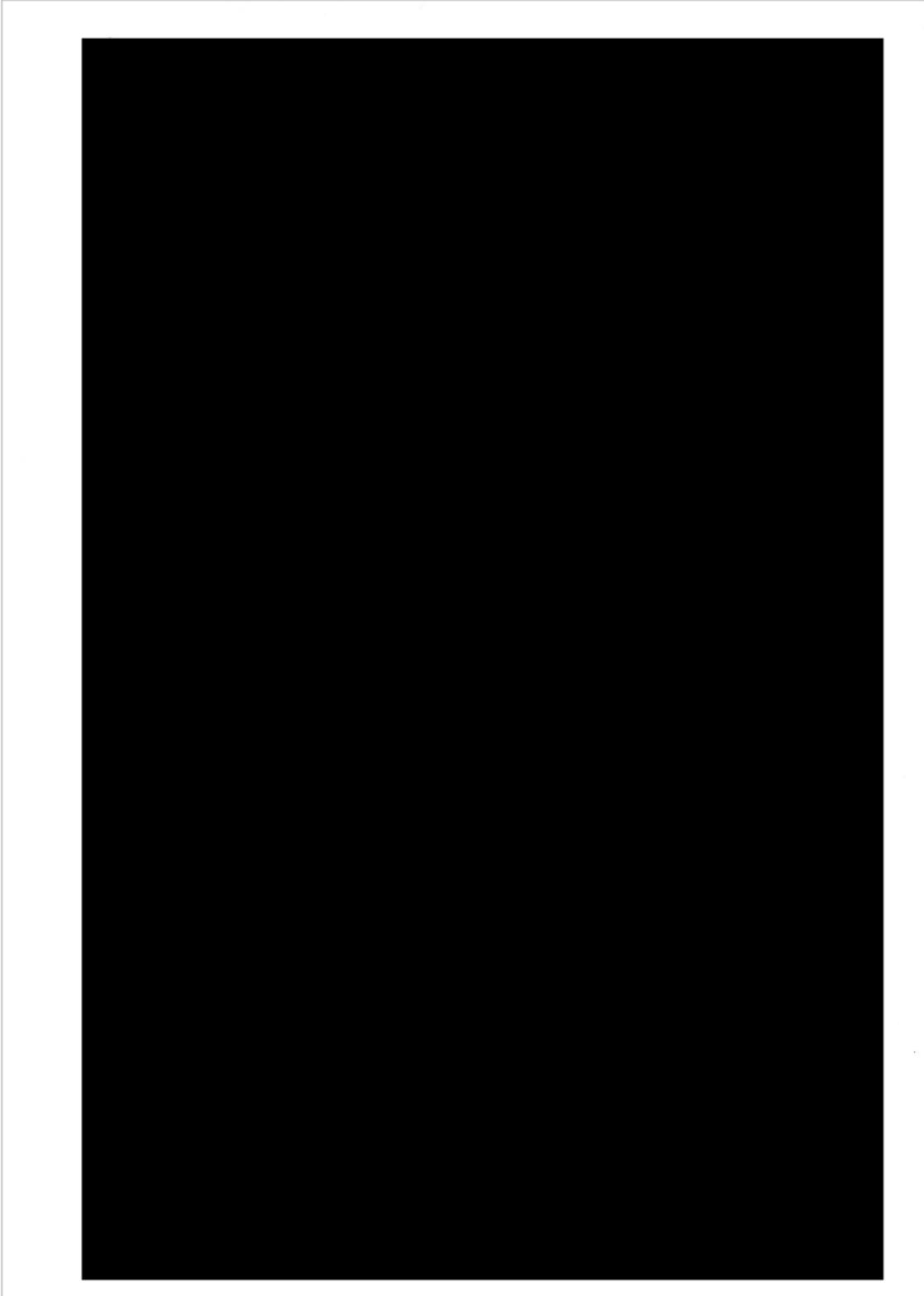




**dott. ing. Fabio Zanette**

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





**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

