

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 52/2024 - Udienza del 18.06.2025

promossa da

██████████ per ██████████

(Avv. Lorenzo Sternini)

contro

ESECUTATO

(Avv. Francesco Santini)

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 05 giugno 2025

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

dott. Fabio ing. Zanette

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



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| PREMESSA | 3 |
| RELAZIONE..... | 4 |
| 1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE | 4 |
| 1.1 Descrizione sintetica dell'immobile | 4 |
| 1.2 Ubicazione..... | 4 |
| 1.3 Identificazione catastale | 4 |
| 2. CONFINI..... | 5 |
| 3. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE | 5 |
| 4. VINCOLI E SERVITÙ..... | 6 |
| 5. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI..... | 6 |
| 6. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE..... | 8 |
| 7. VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIA | 10 |
| 7.1 Difformità urbanistiche | 11 |
| 8. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONI IMPIANTI..... | 11 |
| 9. DESTINAZIONE URBANISTICA..... | 12 |
| 10. VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE | 12 |
| 11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE..... | 12 |
| 12. CONDOMINIO | 13 |
| 13. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE..... | 13 |
| 14. VALORE DI VENDITA FORZATA | 14 |
| 15. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI | 14 |
| CONCLUSIONI | 15 |

dott. Fabio ing. Zanette

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



PREMESSA

Con provvedimento del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Leonardo Bianco, datato 18.11.2024, 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 lo stesso provvedimento il Giudice nominava quale custode del compendio immobiliare l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso.

Come da procedura, lo scrivente, in data 25.11.2024, depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione di incarico e giuramento.

Prima di procedere con l'ispezione dell'immobile pignorato, l'esperto stimatore richiedeva telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali l'attuale estratto di mappa, la visura e 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 edilizio-urbanistica inerente l'immobile oggetto di procedura; presso l'ufficio anagrafe è stato, inoltre, richiesto il certificato di residenza. Ha, inoltre, verificato, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso; presso l'Archivio Notarile di Treviso ha reperito copia dell'atto di compravendita con cui l'esecutato è divenuto proprietario delle unità oggetto della presente perizia estimativa.

Successivamente il giorno 25.03.2025, in accordo con il custode, si procedeva al sopralluogo dell'immobile durante il quale sono state verificate le caratteristiche delle unità e riprese alcune immagini fotografiche per documentare le peculiarità del bene oggetto di stima.

Completate le ricerche e le verifiche, lo scrivente ha proceduto con la redazione della presente perizia estimativa completa delle **fotografie** e dei **documenti** ai quali verrà

dott. Fabio ing. 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



fatto riferimento nel proseguo della relazione, elaborati che risultano parte integrante della presente perizia estimativa.

* * * * *

RELAZIONE

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1 Descrizione sintetica dell'immobile

Appartamento al piano terra con corte esclusiva e garage al piano interrato facenti parte del Condominio "Residence Le Colline".

Si predispose la presente perizia per la vendita in un **UNICO LOTTO**.

Quota esecutata intera proprietà

* * * * *

1.2 Ubicazione

Comune di Vittorio Veneto, località Formeniga, via Formeniga n.48, int.1.

Si evidenzia, fin da subito, che l'indirizzo (via Somera) riportato sia nella documentazione catastale (visure e planimetria) che nelle varie pratiche edilizie risulta errato, come meglio specificato nel capitolo 11.

* * * * *

1.3 Identificazione catastale

Comune di Vittorio Veneto – Catasto Fabbricati

Estratto di mappa Documento "1" - Visura catastale Documento "2" -

Elaborato planimetrico Documento "3" - Planimetrie catastali Documento "4"

Sez. I Fg. 5 M.N. 552 sub. 3 cat. A/2 cl.2 cons.vani5 sup.cat. mq.94 R. €410,07

Via Somera piano T

Sez. I Fg. 5 M.N. 552 sub. 14 cat. C/6 cl.6 cons.mq.31 sup.cat. mq.33 R. €78,45

Via Somera piano S1

Compresa la quota di 91,70/1000 riferiti al sub.3, la quota di 8,69/1000 riferita al sub.14, sulle parti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su

dot. Fabio ing. 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



quanto altro previsto dal regolamento condominiale, dalla tabella millesimale e dall'art.1117 del C.C. ed in particolare sui seguenti B.C.N.C.:

sub. 18 – rampa di accesso e area di manovra ai garage di mq.315

sub. 19 – vano scala

sub. 20 – ingresso pedonale di mq.31

sub. 21 – area di manovra e parcheggio di mq.368

sub. 22 – area scoperta di mq.3271

Si rileva che i suddetti B.C.N.C. non sono stati citati nell'atto di pignoramento.

Intestazione catastale

Esecutato – proprietà per 1/1

* * * * *

2. CONFINI

- L'unità immobiliare sub.3, a nord prospicie la rampa condominiale, a est confina con il sub.19 e con il sub.4, a sud con via Formeniga e a ovest con il sub.2.

- L'unità immobiliare sub.14, confina a nord con la rampa condominiale, a est con il sub.15, a sud con il sub. 19 e ad ovest con il sub.13 e il sub.19.

* * * * *

3. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

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

- atto di compravendita del notaio Giuseppe Ferretto di Treviso del 24.05.2005 rep. n.98824, raccolta n.24302, registrato a Conegliano il 21.06.2005 al n.2307 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 22.06.2005, RG.26977, R.P.17038 (Documento "5").

Si sottolinea che in tale atto di compravendita, all'art.1 si precisa quanto segue: *"la parte acquirente prende atto, con ogni conseguente effetto di legge, che alle porzioni immobiliari in oggetto non spetta alcuna comproprietà sul piano sottotetto del corpo centrale del condominio"*.

dott. Fabio ing. 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



Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari, corrispondono a quanto indicato anche in visura catastale.

* * * * *

4. VINCOLI E SERVITÙ

Nell'atto di provenienza del notaio Ferretto del 24.05.2005, richiamato al precedente punto, all'art.3 viene riportata la seguente dicitura: *“Avviene la compravendita con riguardo allo stato e grado attuale di quanto oggi venduto considerati gli immobili a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù attiva e passiva inerente, apparente e non, anche se non risultante dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, ed in particolare con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero edificio e stabilite e poste in essere dalla legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino; ed in particolare:*

- con la servitù di passaggio di cui all'art.3 dell'atto in data 19.04.1961 n.13156 di rep. del dottor Enrico Sartor, notaio in Conegliano, quivi registrato in data 09.05.1961 al n.2512 mod.1° vol.114;

- con i patti di cui all'art.3 del suddetto atto di provenienza in data 28.11.2002, n.85642 di mio repertorio;

atti ai quali le parti fanno espresso rinvio con ogni conseguente effetto di legge”.

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.

* * * * *

5. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Allegato all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 15.02.2024.

dott. Fabio ing. Zanette

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



TRASCRIZIONI

| DATA | R.G. | R.P. | TITOLO | CREDITORE | BENI | | |
|------------|-------|-------|--|------------|---|-------|----------------------|
| | | | | | Diritto | Quota | Debitore |
| 17.12.2002 | 57956 | 41932 | Atto di compravendita del notaio G. Ferretto rep.85642/19210 del 28.11.2002 | / | Comune di Vittorio Veneto – C.T. fg. 87 M.N. 533 (attuale MN.552) | | |
| | | | | | Proprietà | 1/1 | a favore terza parte |
| 17.12.2002 | 57957 | 41933 | Atto di compravendita del notaio G. Ferretto rep.85643/19211 del 28.11.2002 | / | Comune di Vittorio Veneto – C.T. fg. 87 M.N. 500-501-502 (attuale MN.552) | | |
| | | | | | Proprietà | 1/1 | a favore terza parte |
| 22.06.2005 | 26977 | 17038 | Atto di compravendita del notaio G. Ferretto rep.98824/24302 del 24.05.2005 | / | Comune di Vittorio Veneto – C.F. Sez. I Fg. 5 M.N. 552 sub. 3-14 | | |
| | | | | | Proprietà | 1/1 | a favore esecutato |
| 14.02.2024 | 5420 | 3771 | Verbale di pignoramento immobili dell'UNEP-Trib. di Treviso rep n.219 del 05.02.2024 | [REDACTED] | Comune di Vittorio Veneto – C.F. Sez. I Fg. 5 M.N. 552 sub. 3-14 | | |
| | | | | | Proprietà | 1/1 | contro esecutato |

ISCRIZIONI

| DATA | R.G. | R.P. | TITOLO | CREDITORE | IPOTECA | CAPITALE |
|------------|-------|------|---|------------|--------------|--------------|
| 22.06.2005 | 26989 | 6279 | Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del notaio G. Ferretto rep. 98825/24303 del 24.05.2005 | [REDACTED] | € 360.000,00 | € 180.000,00 |
| 29.06.2016 | 21376 | 3721 | Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Conegliano (TV) rep. 1115/2015 del 16.07.2015 | [REDACTED] | € 10.000,00 | € 1.154,58 |
| 04.12.2018 | 43508 | 7464 | Ipoteca legale derivante da ruolo di avviso di addebito esecutivo rep. 2575/11318 del 30.11.2018 dell' [REDACTED] | [REDACTED] | € 45.146,78 | € 22.573,39 |

dot. Fabio ing. 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



Successivamente l'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 15.02.2024, data riferita alla certificazione notarile ed il giorno 12.05.2025. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, le unità immobiliari risultano invariate.

* * * * *

6. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra con area scoperta esclusiva e di un garage al piano interrato, facenti parte del condominio "Residence Le Colline", edificio ultimato nell'anno 2005, costituito da otto unità residenziali (foto 1-2).

Il complesso residenziale è ubicato nella frazione di Formeniga, località posta a circa otto km a sud-ovest dal centro di Vittorio Veneto e arroccata sui colli vittoriosi che confinano con il comune di Conegliano (vedasi foto aerea Documento "6").

Dalla strada comunale via Formeniga, superato il camminamento pedonale che conduce al portone condominiale, si accede alla loggia di proprietà esclusiva che conduce all'appartamento (foto 3-4). L'unità è costituita da un primo vano destinato a cucina e soggiorno, da due camere e un servizio igienico; sul retro dell'appartamento con affaccio sulla rampa condominiale è presente un terrazzo raggiungibile dalle due camere (foto 5-6-7-8-9-10). I pavimenti ed i rivestimenti sono in elementi di gress nella zona giorno, corridoio e bagno e in parquet nelle due camere. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti perimetrali in legno sono dotati di finestre con vetrocamera e oscuri; si sottolinea che anche la porta d'ingresso è costituita da una porta a vetri protetta da un oscurito. L'unità presenta impianto di riscaldamento autonomo costituito da elementi radianti alimentati da una caldaia a metano installata nel terrazzo ove è presente, anche, un lavabo (foto 11). L'impianto elettrico è di tipo tradizionale; l'unità risulta, inoltre, provvista di impianto d'allarme. Si evidenzia che da quanto appreso nel corso dell'ispezione, il caminetto presente nella zona soggiorno risulta di fatto inutilizzabile per problemi alla canna fumaria. In generale

dott. Fabio ing. 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'appartamento presenta un buon stato manutentivo; lo scrivente sottolinea che l'unità è stata recentemente ritinteggiata e che pertanto non è stato possibile accertare la presenza di eventuali problematiche di umidità o muffe. Si evidenzia, inoltre, che nelle parti comuni interne gli intonaci risultano ammalorati in più punti.

Dalla cucina-soggiorno, superata la loggia esclusiva si raggiunge l'area scoperta pertinenziale, destinata a verde, della superficie catastale di mq.72 (foto 12); l'area si estende verso sud fino alla via Formeniga e risulta recintata.

Il garage, raggiungibile dalla scala condominiale oltreché dalla rampa carraia, è provvisto di basculante metallico ad apertura manuale; è dotato di impianto elettrico e pavimentazione in cemento (foto 13-14).

L'area scoperta condominiale è costituita dall'accesso carraio, da un parcheggio, dalla rampa e da un'ampia area scoperta incolta (foto 15-16-17-18).

Durante l'indagine ispettiva sull'area esterna sono stati rilevati, tra il condominio e via Formeniga, dei danni alla recinzione, ai camminamenti e al marciapiede (foto 19-20). Sentito l'amministratore di condominio è stato appreso che i danneggiamenti sono stati causati dall'instabilità del terreno antistante il fabbricato; negli anni diversi sono stati gli interventi posti in essere dal condominio per contenere tale fenomeno.

Si evidenzia che l'indagine all'immobile è avvenuta "a vista"; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e alla funzionalità e tipologia degli impianti.

Consistenza

Seguente risulta la superficie commerciale o convenzionale dell'unità immobiliare, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato. La superficie commerciale è stata determinata moltiplicando le superfici lorde per i rispettivi coefficienti di ragguglio mercantili.

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE mq | COEFF. MERC. | SUP. COMM. mq |
|--------------|------------------|-----------------|------------------|
| Appartamento | 81,00 | 1,00 | 81,00 |

dott. Fabio ing. 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



| | | | |
|--------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Terrazzo-Loggia | 24,00 | 0,25 | 6,00 |
| Area scoperta (sup. catastale) | 72,00 | 0,08 | 5,76 |
| Garage | 33,00 | 0,50 | 16,50 |
| | | Totali | 109,26 |

La superficie commerciale o convenzionale dell'unità residenziale, alla quale verrà applicato per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato, risulta di 109,00 mq.

* * * * *

7. VERIFICA 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 "7"):

- Concessione edilizia n.9 del 13.01.2003 per lavori di *"demolizione di un fabbricato rurale e nuova costruzione di un edificio ad uso residenziale comprensivo di n.8 unità abitative"*;
- Permesso di Costruire n.135 del 27.04.2005 per *"variante n.1 al progetto di demolizione di un fabbricato rurale e nuova costruzione di un edificio ad uso residenziale comprensivo di n.8 unità abitative consistente nella realizzazione di modifiche distributive interne e prospettiche con ampliamento volumetrico di porzione interrata e realizzazione di nr.2 pompeiane esterne sui lati nord e sud – a parziale sanatoria"*;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.184 del 31.05.2005 per *"variante n.2 demolizione di un fabbricato rurale e nuova costruzione di un edificio ad uso residenziale comprensivo di n.8 unità abitative consistente nella creazione di locali accessori soprastante il secondo piano con accesso diretto dallo stesso mediante nuova"*

dot. Fabio ing. 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



scala interna, creazione di foro sul quarto solaio per realizzazione di spazio doppia altezza in corrispondenza del fronte ovest prospettante la via pubblica – in sanatoria”.

- Attestazione di agibilità ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR 380/01 prot.29723 del 12.07.2005 rilasciata a seguito della richiesta di agibilità prot.21011 del 16.05.2005.

Nell’anno 2012 è stato rifatto l’impianto fognario per l’allacciamento alla fognatura pubblica e nell’anno 2024 la copertura è stata oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria.

Lo scrivente, fin d’ora declina ogni responsabilità in merito all’esistenza di eventuale ulteriore documentazione non reperita dall’Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Vittorio Veneto.

7.1 Difformità urbanistiche

Rispetto a quanto autorizzato è stata riscontrata la presenza di un caminetto nella zona giorno e una paretina che separa in due il vano cameretta; trattasi di difformità non sanabili e si dovrà procedere, pertanto, con la rimessa in pristino. Si evidenzia che sono state installate due porte metalliche (e pertanto smontabili) all’ingresso della loggia e a protezione della caldaia. Il costo delle demolizioni viene quantificato in complessivi 2.000,00€.

Lo scrivente sottolinea che non sono state verificate le conformità delle parti comuni del complesso condominiale in quanto eventuali oneri di sanatorie e/o demolizioni sarebbero a carico del condominio.

* * * * *

8. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONI IMPIANTI

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 medio-basse.

Alla richiesta del certificato di abitabilità del 16.05.2005 sono stati allegati i certificati degli impianti (vedasi documento “7”).

dott. Fabio ing. 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



* * * * *

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area su cui insiste l'immobile è ubicata, secondo il vigente P.R.G del comune di Vittorio Veneto, parte in zona "C1.3 di espansione, integrazione e completamento", parte in zona di "Verde di rispetto o tutelato" e parte soggetta a vincolo paesaggistico "territori coperti da foreste e boschi" (Documento "8").

Si evidenzia che l'art.54 delle N.T.A. - area C1.3/328 – specifica quanto segue: *"Va attentamente valutato il vasto fenomeno di dissesto gravitativo immediatamente a nord/ovest e la sua possibile espansione sull'area in oggetto. Il risultato dell'analisi geologica potrebbe comportare l'inedificabilità della zona"*.

* * * * *

10. VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito dei ripristini descritti al precedente capitolo, lo stato dei luoghi risulterà conforme alle planimetrie catastali.

Si sottolinea, come già sopra indicato, che l'indirizzo esposto in visura risulta errato; la corretta ubicazione è via Formeniga n.48.

Si precisa, infine, che l'indagine è avvenuta "a vista" e che non è stata eseguita la verifica dei confini catastali.

* * * * *

11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE

Come riportato nell'Attestato di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vittorio Veneto, nell'unità non risulta residente alcun cittadino. In tale documento, il funzionario comunale sottolinea che l'indirizzo di ubicazione dell'unità risulta via Formeniga n.48 (Documento "9"). Al momento del sopralluogo l'unità è risultata libera. Al fine della verifica della sussistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso, lo scrivente inoltra formale istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso. In data 07.01.2025 l'ufficio comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti

dott. Fabio ing. Zanette

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



di locazione e/o comodato d'uso gravanti, ad oggi in essere, sulle unità immobiliari (Documento "10").

* * * * *

12. CONDOMINIO

Le unità, facenti parte del condominio "Residence le Colline", sono disciplinate dal Regolamento Condominiale e dalle Tabelle Millesimali. Come comunicato dall'amministratore, il debito complessivo maturato dall'esecutato nei confronti del Condominio risulta pari a 2.065,81€; con riferimento alla gestione 2023-2024, chiusa il 31.08.2024, l'importo dovuto risulta di 1.500,98€, mentre con riferimento al preventivo anno 2024-2025 l'importo a preventivo risulta di 564,83€ (Documento "11").

Alcuna spesa straordinaria è stata deliberata.

* * * * *

13. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE

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

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

Premesso ciò, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il metodo sintetico-comparativo, assumendo quali dati di raffronto le

dot. Fabio ing. 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



compravendite di immobili simili, i valori di beni 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 delle unità oggetto di stima.

Alla luce dei criteri e valutazioni summenzionate, lo scrivente quantifica quanto segue:

Comune di Vittorio Veneto, Via Formeniga n. 48, interno 1

C.F. - Sezione I Foglio 5 M.N. 552 sub. 3 e sub. 14

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) | VALORE UNITARIO (€/mq) | VALORE IMMOBILE (€) |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 109,00 | 1.600,00 | 174.400,00 |

(diconsi Euro centosettantaquattromilaquattrocento/00)

* * * * *

14. VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle finiture, considerato che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, nonché considerata la problematica riscontrata sull'area scoperta, il valore di vendita forzata **viene dallo scrivente ridotto e quantificato in Euro 131.000,00 (diconsi Euro centotrentunomila/00).**

A detto valore di vendita forzata andranno detratti gli importi quantificati ai precedenti punti "7.1" e "12" pari ad **Euro 4.065,81.**

* * * * *

15. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- Documento "1" – Estratto di mappa
- Documento "2" – Visure catastali
- Documento "3" – Elaborato planimetrico
- Documento "4" – Planimetrie catastali

dot. Fabio ing. 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



- Documento "5" – Atto di provenienza
- Documento "6" – Foto Aerea
- Documento "7" – Documentazione urbanistica
- Documento "8" – Estratto P.R.G
- Documento "9" – Attestato di residenza
- Documento "10" – Contratti locazioni/comodati
- Documento "11" – Condominio

* * * * *

CONCLUSIONI

Secondo quanto previsto dalla procedura delle esecuzioni, l'Esperto Stimatore, prima di inoltrare la relazione peritale alle parti, in data 12.05.2025 ha eseguito verifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per accertare l'intervento, nei termini e forme prescritte, di altri creditori. Il perito ha, pertanto, inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, [REDACTED] e per essa alla mandataria [REDACTED], rappresentato dall'avv. Lorenzo Sternini, ai creditori intervenuti [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dal Sig. [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dall'Avv. Lamberto Rotella, all'I.V.G. in qualità di custode giudiziario e all'avv. [REDACTED], legale della parte esecutata. 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, con allegato il fascicolo composto dalle fotografie e dai documenti.

* * * * *

Cordignano, 05 giugno 2025

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

dott. Fabio ing. Zanette

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



Firefox

<https://webmail.pec.it/smart/cgi-bin/ajaxmail>**Esecuzione Imm.re RGE 52/2024-Tribunale di Treviso-** [REDACTED] **per** [REDACTED]
[REDACTED]

Da fabio.zanette@ingpec.eu <fabio.zanette@ingpec.eu>
A lorenzosternini <lorenzosternini@pec.ordineavvocatitrevise.it>,
ven.procedure.cautelari.immob
[REDACTED]
lambertorotella@pec.ordineavvocatitrevise.it
<lambertorotella@pec.ordineavvocatitrevise.it>,
francesco.santini@avvocatipordenone.it <francesco.santini@avvocatipordenone.it>,
lvgtrevise <lvgtrevise@pec.lvgtrevise.it>
Data giovedì 15 maggio 2025 - 10:45

Preg.mi
Avv. Lorenzo Sternini
Sig. Maschera Simone
Avv. Lamberto Rotella
Avv. Francesco Santini
Spett.le
I.V.G. di Treviso

Come disposto dal Giudice, inoltro la perizia estimativa completa degli allegati "Fotografie" e "Documenti", relativa all'Esecuzione Immobiliare RGE 52/2024 del Tribunale di Treviso [REDACTED] per [REDACTED], elaborati scaricabili dal link sottostante.

<https://fromsmash.com/DqurO~AQIX-dt>

(durata link 6 giorni)

Entro il termine di 15 giorni prima dell'udienza, fissata per il 18.06.2025, dovranno pervenire allo scrivente eventuali note e/o osservazioni all'elaborato peritale.

Distinti saluti.

L'Esperto Stimatore - 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

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, ci scusiamo per l'accaduto e La invitiamo cortesemente a darcene notizia e a distruggere il messaggio ricevuto. Le ricordiamo che la diffusione, l'utilizzo e/o la conservazione dei dati ricevuti per errore costituiscono violazioni alle disposizioni del decreto legislativo n. 196/2003 denominato "codice in materia di protezione dei dati personali".

1 di 1

15/05/2025, 10:46

dott. Fabio ing. 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

