

TRIBUNALE DI TREVISO
G.E.: dott.sa Paola TORRESAN

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 388/2021 - Udienza del 10.05.2023

promossa da
MAUI SPV s.r.l. a mezzo della BAYVIEW ITALIA 106 s.p.a.

contro
ESECUTATO

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 28 aprile 2023

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



Sommarario

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 4 |
| FORMAZIONE DEI LOTTI | 5 |
| 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 | 7 |
| 1.5 Provenienza ed attuale intestazione..... | 7 |
| 1.6 Vincoli e servitù | 9 |
| 1.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami..... | 10 |
| 1.8 Descrizione tipologica del bene | 12 |
| 1.9 Destinazione urbanistica | 14 |
| 1.10 Conformità edilizia..... | 15 |
| 1.11 Conformità catastale | 18 |
| 1.12 Disponibilità dell’immobile – contratti di locazione | 18 |
| 1.13 Criterio di stima e valore commerciale | 19 |
| 1.14 Valore di vendita forzata | 20 |
| 2 - LOTTO 2..... | 21 |
| 2.1 Descrizione sintetica degli immobili | 21 |
| 2.2 Ubicazione | 21 |
| 2.3 Identificativi e consistenza catastale..... | 21 |
| 2.4 Confini | 21 |
| 2.5 Provenienza ed attuale intestazione..... | 22 |
| 2.6 Vincoli e servitù | 23 |
| 2.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami..... | 24 |
| 2.8 Descrizione tipologica del bene | 26 |
| 2.9 Destinazione urbanistica | 28 |



| | |
|---|----|
| 2.10 Conformità edilizia..... | 28 |
| 2.11 Conformità catastale | 30 |
| 2.12 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione | 30 |
| 2.13 Criterio di stima e valore commerciale | 31 |
| 2.14 Valore di vendita forzata | 32 |
| 3- LOTTO 3..... | 33 |
| 3.1 Descrizione sintetica degli immobili | 33 |
| 3.2 Ubicazione | 33 |
| 3.3 Identificativi e consistenza catastale..... | 33 |
| 3.4 Confini | 33 |
| 3.5 Provenienza ed attuale intestazione..... | 33 |
| 3.6 Vincoli e servitù | 34 |
| 3.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami..... | 34 |
| 3.8 Descrizione tipologica del bene | 36 |
| 3.9 Destinazione urbanistica | 36 |
| 3.10 Conformità catastale | 37 |
| 3.11 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione | 37 |
| 3.12 Criterio di stima e valore commerciale | 38 |
| 3.13 Valore di vendita forzata | 39 |
| CONCLUSIONI..... | 39 |



PREMESSA

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Paola Torresan, datata 18.07.2022, il sottoscritto ing. FABIO ZANETTE, nato a [REDACTED] [REDACTED] con studio tecnico in Cordignano, via E. Balbinot, civico n. 3, Cod. Fisc. ZNT FBA 72E30 M089Z, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Treviso al n. A2122, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare rubricata in targhetta. Lo scrivente in data 20.07.2022 depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento.

La dott.ssa Torresan nominava quale custode del compendio immobiliare l'Aste 33 s.r.l. di Treviso.

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 le *planimetrie catastali*.

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

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

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 25.10.2022 e 08.11.2022, preventivamente concordati 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



In data 22.11.2022 lo scrivente depositava telematicamente una relazione preliminare in cui venivano descritte le problematiche rilevate, nel corso dei suddetti sopralluoghi, in uno degli immobili pignorati (Lotto 1). L'Ill.mo Giudice fissava l'udienza del 25.01.2023 per la comparizione delle parti e del ctu, nel corso della quale il Giudice assegnava al creditore precedente termine per dedurre in ordine alla rinuncia agli atti relativa a detto bene, rinviando l'udienza al 10.05.2023. Il creditore, entro il termine previsto, comunicava la necessità di procedere con la redazione della relazione di stima integrale.

Successivamente, alla luce di quanto appreso all'udienza del 25.01.2023, in data 13.03.2023 è stato eseguito, congiuntamente al custode giudiziario, ulteriore sopralluogo all'immobile del Lotto 2, al fine di verificarne lo stato post liberazione dell'occupante.

Tutti i **documenti** raccolti e le **fotografie**, reputati di particolare interesse al quale verrà fatto riferimento nel proseguo della relazione, sono stati fascicolati in calce all'elaborato peritale.

* * * * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 – **Abitazione unifamiliare** avente due piani fuori terra e scoperto pertinenziale, ubicata in comune di San Vendemiano (TV) in via Tagliamento n. 58.

Sez. B, Fg. 1, M.N. 676, sub. 1-2 graffiati

Quota di proprietà eseguita 1/1

LOTTO 2 – **Abitazione unifamiliare** avente un piano fuori terra ed uno seminterrato, con scoperto pertinenziale, ubicata in comune di San Vendemiano (TV) in via Tagliamento n. 60.

Sez. B, Fg. 1, M.N. 712, sub. 3-4

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

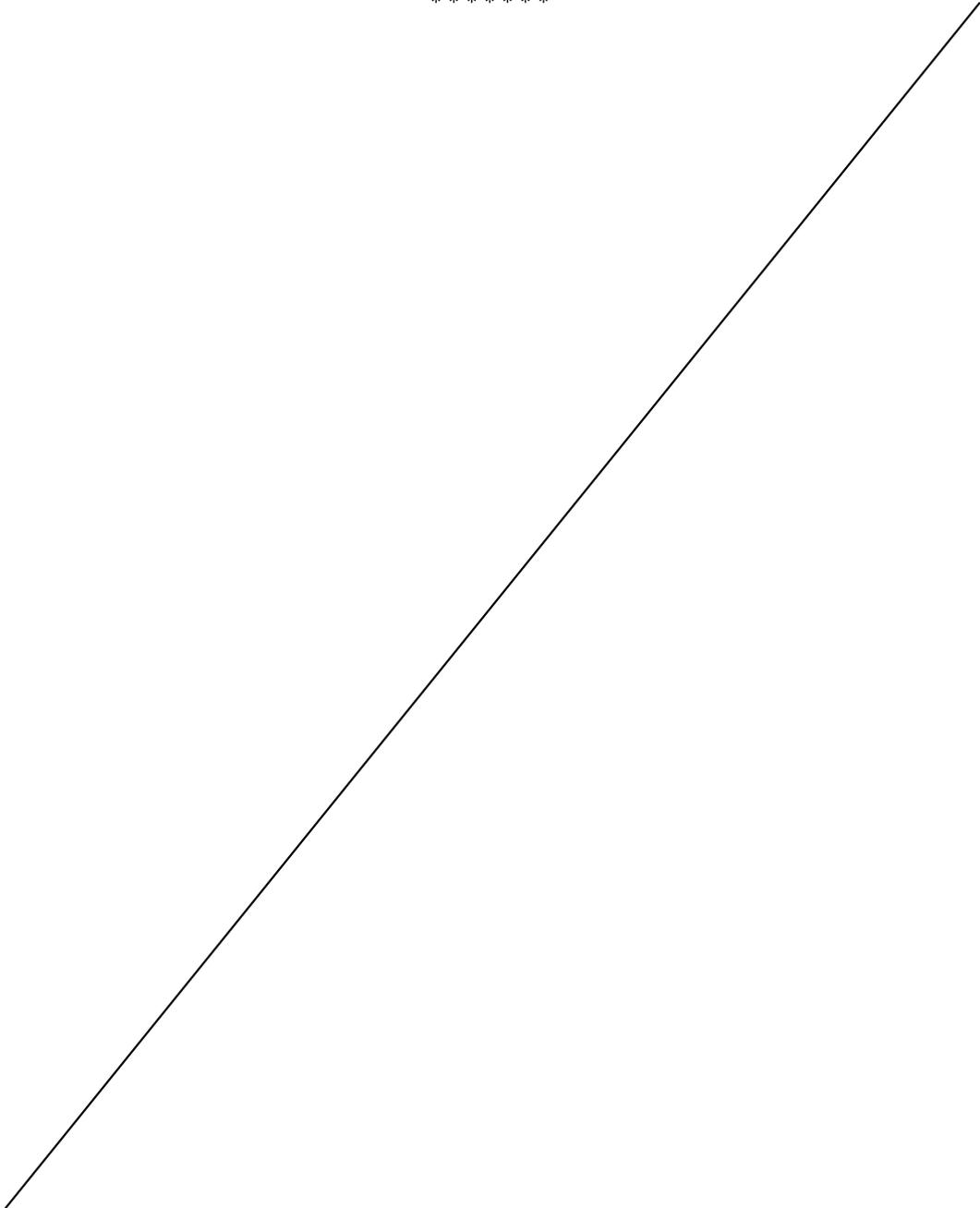


LOTTO 3 – **Terreno agricolo** della superficie catastale di mq. 5.367, ubicato in comune di San Vendemiano (TV) in via Palù.

Fg. 18, M.N. 148-151

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



2 - LOTTO 2

2.1 Descrizione sintetica degli immobili

Abitazione unifamiliare distribuita su due livelli, con garage e scoperto pertinenziale.

Quota di proprietà eseguita 1/1

* * * * *

2.2 Ubicazione

Comune di San Vendemiano (TV) via Tagliamento civico n. 60.

* * * * *

2.3 Identificativi e consistenza catastale

Comune di SAN VENDEMIANO - CATASTO DEI FABBRICATI

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

Planimetria catastale DOCUMENTO "3" - elaborato planimetrico DOCUMENTO "4")

Sez. B Fg. 1 M.N. 712 sub 3 cat. C/6 cl. 2 mq 47 s. cat. 61 R. € 60,68

Via Tagliamento n. SNC - Piano S1

Sez. B Fg. 1 M.N. 712 sub 4 cat. A/2 cl. 1 vani 6,5 s. cat. 181 R. € 537,12

Via Ungheresca nord n. SNC - Piano S1-T

Corrispondenti al Catasto Terreni alla particella 712 del foglio 15, ente urbano della superficie di mq. 1534.

Intestazione catastale

Esecutato - proprietà per 1/1

* * * * *

2.4 Confini

Il mappale 712 confina a nord con il M.N. 870, ad est con il M.N. 808, a sud con il M.N. 676 e a ovest con via Ungheresca Nord (M.N. 12-700-721).

* * * * *

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



2.5 Provenienza ed attuale intestazione

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo è pervenuto all'esecutato in forza dei seguenti titoli:

- atto di divisione del dottor Gino Aggio, notaio in Conegliano, rep. N°189481 stipulato in data 08.07.1992, registrato all'Agenzia delle Entrate di Conegliano il 27.07.1992 al n.1077 serie IV e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 03.08.1992, al n. 21890 di R.G. e n.16489 di R.P. (DOCUMENTO "5") (nella trascrizione l'immobile Fg. 15 Particella 324 viene erroneamente riportato nel comune di San Fior);
- successione legale di [REDACTED] giusta denuncia del 12.05.1992 num. 93 vol. 384 trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 04.05.1993 ai n.11235 di R.G. e n. 8441 di R.P. e relativa accettazione tacita di eredità del notaio Salvatore Costantino del 08.10.2014 repertorio 15886/5253, trascritta in data 21.10.2014 ai nn. 28034/20630;
- successione testamentaria di [REDACTED] giusta denuncia num.4 vol. 317, trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 08.02.1982 ai nn. 2808/2401 e relativa accettazione tacita di eredità del notaio Salvatore Costantino del 08.10.2014 repertorio 15886/5253, trascritta in data 21.10.2014 ai nn. 28033/20629;
- successione legale di [REDACTED] giusta denuncia del 30.10.1970 num. 49 vol 264, trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 10.12.1970 ai nn. 21925/19605 e relativa accettazione tacita di eredità del notaio Salvatore Costantino del 08.10.2014 repertorio 15886/5253, trascritta in data 21.10.2014 ai nn. 28032/20628;
- atto di compravendita del notaio Enrico Sartorio del 25.05.1966, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 04.07.1966 ai nn. 10104/9143;
- atto di compravendita del notaio Enrico Sartorio del 22.03.1961 rep. 12979, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 29.04.1961 ai nn. 6180/5626.

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



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 divisione a rogito del notaio Gino Aggio, richiamato al precedente punto, non cita alcuna particolare servitù, se non la generica formula di rito *“gli immobili vengono assegnati ed accettati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, con ogni aderenza e pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive, apparenti o meno...”*.

Sull'originaria particella (M.N. 324 Fg. 15) divenuta, in seguito a frazionamento, l'odierno M.N. 676 e il M.N. 712 (successivo Lotto 2) sono stati costituiti i seguenti vincoli:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Treviso il 22.11.1995 ai nn. 30765/23011 emesso dal Tribunale di San Vendemiano il 14.11.1995 rep. 2303 a favore del Comune di San Vendemiano gravante sul terreno foglio 15 particella 324 (odierni MN. 676-712);
- Costituzione di vincolo ai fini non edificatori (ai sensi dell'art. 8 L.R. 24/1985) trascritto presso la Conservatoria di Treviso il 21.12.1995 ai nn. 33663/25146, scrittura privata con sottoscrizione autentica del notaio Giuseppe Ferretto del 01.12.1995 rep. 52918 gravante sul terreno foglio 15 particella 324 (odierni MN. 676-712), e successiva annotazione del 24.03.2011 nn. 10091/1418 per cancellazione parziale di vincolo, scrittura privata del notaio Giuseppe Ferretto del 21.02.2011 rep.115770;
- Costituzione vincolo di destinazione (ai sensi dell'art. 5 L.R. 24/1985) trascritto presso la Conservatoria di Treviso il 21.12.1995 ai nn. 33664/25147, scrittura privata con sottoscrizione autentica del notaio Giuseppe Ferretto del 01.12.1995 rep. 52918 gravante sul terreno foglio 15 particella 324 (odierni MN. 676-712).

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 Maria Landolfo, Notaio in Napoli, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 05.10.2021.

TRASCRIZIONI

| DATA | R.G. | R.P. | TITOLO | CREDITORE | BENI | | |
|------------|-------|-------|--|-----------|------------------------------------|-------|----------|
| | | | | | Diritto | Quota | Debitore |
| 29.04.1961 | 6180 | 5626 | Atto di compravendita del notaio E. Sartorio del 22.03.1961 rep. 12979 | / | / | | |
| | | | | | / | / | / |
| 04.07.1966 | 10104 | 9143 | Atto di compravendita del notaio E. Sartorio del 25.05.1966 | / | / | | |
| | | | | | / | / | / |
| 10.12.1970 | 21925 | 19605 | Successione legale di ████████ denuncia del 30.10.1970 num. 49 vol. 264 | / | / | | |
| | | | | | / | / | / |
| 08.02.1982 | 2808 | 2401 | Successione testamentaria di ████████ denuncia num. 4 vol. 317 | / | / | | |
| | | | | | / | / | / |
| 03.08.1992 | 21890 | 16489 | Atto di divisione del notaio G. Aggio del 08.07.1992 rep. 189481 | / | Fig. 15 MN. 324 (ora M.N. 676-712) | | |
| | | | | | Proprietà | 1/1 | / |
| 04.05.1993 | 11235 | 8441 | Successione legale di ████████ del 12.05.1992 num. 93 vol. 384 | / | / | | |
| | | | | | / | / | / |
| 22.11.1995 | 30765 | 23011 | Atto unilaterale d'obbligo edilizio, del 14.11.1995 | / | Fig. 15 MN. 324 (ora M.N. 676-712) | | |
| | | | | | / | / | / |
| 21.12.1995 | 33663 | 25146 | Costituzione di vincolo del notaio G. Ferretto del 01.12.1955 rep. 52918 | / | Fig. 15 MN. 324 (ora M.N. 676-712) | | |
| | | | | | / | / | / |

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



| | | | | | | | |
|------------|-------|-------|---|---|---|-----|---|
| 21.12.1995 | 33664 | 25147 | Costituzione di vincolo di destinazione del notaio G. Ferretto del 01.12.1955 rep. 52918 | / | Fig. 15 MN. 324 (ora M.N. 676-712) | | |
| | | | | | / | / | / |
| 21.10.2014 | 28032 | 20628 | Accettazione tacita di eredità del defunto ██████████ del notaio S. Costantino del 08.10.2014 rep. 15886/5253 | / | / | | |
| | | | | | / | / | / |
| 21.10.2014 | 28033 | 20629 | Accettazione tacita di eredità del defunto ██████████ del notaio S. Costantino del 08.10.2014 rep. 15886/5253 | / | / | | |
| | | | | | / | / | / |
| 21.10.2014 | 28034 | 20630 | Accettazione tacita di eredità del defunto ██████████ del notaio S. Costantino del 08.10.2014 rep. 15886/5253 | / | / | | |
| | | | | | / | / | / |
| 05.10.2021 | 40054 | 27679 | Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 19.08.2021 rep. 4470 | Banca nazionale del lavoro spa con sede a Roma c.f. 09339391006 | Fig. 18 MN. 148-151 Sez. B Fg. 1 MN 676 sub 1-2 Sez. B Fg. 1 MN 712 sub 3-4 | | |
| | | | | | Proprietà | 1/1 | / |

ISCRIZIONI

| DATA | R.G. | R.P. | TITOLO | CREDITORE | IPOTECA | CAPITALE |
|------------|-------|------|---|--|--------------|--------------|
| 04.11.2009 | 40919 | 9341 | Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio G. Ferretto rep. 112178 del 28.10.2009 | Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma c.f. 09339391006 | € 410.000,00 | € 205.000,00 |
| 21.01.2011 | 2406 | 432 | Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del notaio G. Ferretto rep. 115372 del 24.12.2010 | Nordest banca spa con sede in Udine c.f. 02260260308 | € 390.600,00 | € 195.300,00 |

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



L'esperto stimatore ha acquisito visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 05.10.2021, data riferita al certificato ipotecario, e il 22.03.2023. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

* * * * *

2.8 Descrizione tipologica del bene

Trattasi di un'abitazione unifamiliare ubicata nel comune di San Vendemiano, in via Tagliamento n. 60, nella periferia ovest della frazione di Zoppè, confinante con il comune di San Fior (vedasi foto aerea DOCUMENTO "6").

L'abitazione è stata costruita nella metà degli anni '90 e si sviluppa su un piano fuori terra ripartito su due livelli e un piano seminterrato; presenta uno scoperto esclusivo, principalmente adibito a giardino della superficie catastale di mq. 1395 (Foto 1-2-3-4).

Il piano terra è composto dalla loggia, dalla cucina e dal soggiorno da dove, mediante degli scalini, si accede alla zona notte formata da tre camere (di cui una dotata di loggia) e un bagno (Foto 5-6-7-8-9-10); al piano seminterrato, accessibile dalla scala interna che diparte dal corridoio (dotato di loggia) in prossimità della cucina e dalla rampa carraia, sono presenti il garage e la lavanderia/wc (Foto 11-12-13). E' presente, inoltre, un ripostiglio accessibile dall'esterno (Foto 14-15).

Il fabbricato si presenta in un pessimo stato manutentivo: internamente ha pavimentazioni in piastrelle nella zona giorno e nel bagno/lavanderia, in palchetti di legno nelle camere; il garage è rimasto al grezzo con altezza pari a 2.55ml. Le pareti e i soffitti di tutte le stanze al piano terra sono gravemente ammalorate e ricoperte da estese macchie di muffa ed umidità; non è stato possibile accertare la presenza di eventuali infiltrazioni. I serramenti sono in legno con vetrocamera e oscuri esterni, quest'ultimi molto degradati; il basculante del garage è in ferro con apertura manuale. Presenta impianto elettrico del tipo tradizionale mentre l'impianto di riscaldamento è privo dei radiatori e della caldaia (la posizione originaria era prevista in un piccolo

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



vano, con accesso dall'esterno, ubicato sopra il vano scale). Quest'ultima era alimentata da un bombolone di gas posizionato nel giardino ad ovest dell'abitazione. Non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti.

L'area esterna si presenta parzialmente recintata: con pali e rete metallica lungo il confine nord (Foto 16), priva di recinzione sul confine est, dei semplici pali in legno lungo il confine sud (Foto 17) e con pali e rete metallica lungo il confine ovest (Foto 18); su quest'ultimo lato, confinante con via Ungheresca, è presente un accesso carraio non autorizzato ove insistono, anche, i contattori delle utenze.

Dalla disamina del grafico allegato al progetto comunale C.E. n. 26/53 del 24.06.1995 (vedasi DOCUMENTO "7"), l'accesso all'abitazione, sia pedonale che carraio, è stato rappresentato su via Tagliamento attraversando l'area esterna pertinenziale al fabbricato M.N. 676 del fg. 15 (Lotto 1).

Si rileva che nell'area esterna, ad ovest, è presente un palo dell'energia elettrica.

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. La superficie commerciale la 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 | 126,00 | 1,00 | 126,00 |
| Logge piano terra | 23,00 | 0,30 | 6,90 |

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



| | | | |
|--|---------|------|--------|
| Garage e vani tecnici piano seminterrato | 81,00 | 0,50 | 40,50 |
| Area esterna (sup. cat.) | 1395,00 | 0,03 | 41,85 |
| Totale arrotondati | | | 215,00 |

* * * * *

2.9 Destinazione urbanistica

L'immobile, secondo il vigente Piano Interventi del comune di San Vendemiano insiste in zona Er – Territorio agricolo caratterizzato dalla presenza di tessuto insediativo diffuso con funzione prevalentemente residenziale, regolamentata dall'art. 58 delle N.T.O. (vedasi DOCUMENTO "8").

* * * * *

2.10 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 San Vendemiano (DOCUMENTO "9"):

- Concessione n. 25/52 del 19.06.1995 prot. 95/2624 per la *costruzione di un fabbricato ad uso abitazione rurale*;
- Concessione n. 10173/99 del 23.09.1999 prot. 99/10173 per lavori di *variante a C.E. n. 25/52 del 19.06.1995 per modifiche distributive interne ed esterne, ampliamento seminterrato, del fabbricato ad uso abitazione rurale*;
- Permesso di abitabilità n. 25/52 del 30.11.1999.

Difformità urbanistiche

Nel corso del sopralluogo effettuato sono state accertate le seguenti difformità:

- sul prospetto nord le finestre del corridoio e del vano scale presentano altezza superiore rispetto all'autorizzato con posizione difforme dall'autorizzato; è stata altresì realizzata l'apertura per l'accesso alla c.t., che è stata ricavata nel vano sovrastante la scala di collegamento tra il piano terra ed seminterrato;

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



- sul prospetto est, sul muro che delimita l'area di manovra in prossimità dell'accesso ai locali seminterrati, sono stati ricavati due fori;
- l'area di manovra a nord del garage è stata coperta con una struttura in acciaio e soprastanti pannelli prefabbricati alternati a fasce in plexiglass;
- il garage, essendo rimasto al grezzo, presenta altezza interna di 2.55 m;
- la lavanderia al piano seminterrato è stata destinata anche a wc e per accedervi è attualmente presente uno scalino, verosimilmente esistente in quanto il garage è ancora al grezzo;
- sono state rilevate delle difformità alle dimensioni interne dei vani;
- le recinzioni ed il passaggio carraio ricavato ad ovest, lungo via Ungheresca, non sono state autorizzate.

Dal confronto avvenuto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che le difformità riscontrate sono sanabili dal punto di vista urbanistico/edilizio ad esclusione della tettoia realizzata sopra l'area di manovra che non è sanabile e che dovrà, pertanto, essere demolita. Le recinzioni e l'accesso carraio, lungo via Ungheresca, potranno essere sanate, previa specifica verifica di quanto dettato dal regolamento comunale/stradale.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001; il costo complessivo della pratica edilizia e della sanzione pecuniaria viene stimato in indicativi € 5.000,00 mentre il costo delle demolizioni e smaltimenti è stato quantificato in complessivi € 2.000,00.

Fermo restando quanto sopra relazionato in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete nel 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 comunali, effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della pratica edilizia, completa di ogni suo elaborato, redatta e depositata da un

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



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

* * * * *

2.11 Conformità catastale

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, sono emerse alcune difformità:

- la c.t. ricavata sopra il vano scale non è stata graficamente inserita;
- la lavanderia al piano seminterrato è destinata anche a wc e non a centrale termica;
- nella planimetria piano terra dell'abitazione (sub 4) è stata erroneamente indicata l'altezza di ml. 2.40 anziché di ml. 2.70.

Successivamente alla sanatoria edilizia e ai ripristini e/o demolizioni, di cui al precedente capitolo, si dovrà procedere con l'aggiornamento, mediante variazione DOCCA, delle planimetrie catastali il cui costo complessivo viene sommariamente quantificato in € 2.000,00.

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

* * * * *

2.12 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero anche se, giusto quanto comprovato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Vendemiano con dichiarazione del 06.03.2023, presso l'abitazione risulta residente ancora un soggetto (DOCUMENTO "10").

L'Agenzia delle Entrate di Treviso, in data 15.09.2022 comunicava l'inesistenza di contratti di locazione o comodato d'uso registrati (DOCUMENTO "11").

* * * * *

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



2.13 Criterio di stima e valore commerciale

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

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

Premesso ciò, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il metodo sintetico-comparativo, assumendo quali dati di raffronto le compravendite immobiliari di fabbricati similari, i valori di immobili attualmente in vendita presso agenzie immobiliari nonché le personali conoscenze del mercato immobiliare. I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le necessarie variazioni in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Alla luce dei criteri e valutazioni summenzionate lo scrivente quantifica il valore unitario in € 850,00.

Comune di San Vendemiano via Tagliamento civico n. 60

Sezione B - Foglio 1 - M.N. 712 sub. 3 - 4

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE COMMERCIALE | VALORE UNITARIO | VALORE COMMERCIALE |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Residenziale | mq. 215,00 | €/mq. 850,00 | € 182.750,00 |

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



(diconsi Euro centottanduemilasettecentocinquanta/00)

* * * * *

2.14 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, **il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 165.000,00** (diconsi Euro centosessantacinquemila/00).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punto "2.10 e 2.11" e definito in complessivi **EURO 9.000,00** (diconsi Euro novemila/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



Comune di San Vendemiano via Palù**Foglio 18 - M.N.148-151**

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE CATASTALE | VALORE UNITARIO | VALORE COMMERCIALE |
|------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| Terreno agricolo | mq. 5.367,00 | €/mq. 10,00 | € 53.670,00 |

(diconsi Euro cinquantatremilaseicentosestanta/00)

* * * * *

3.13 Valore di vendita forzata

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, 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 48.000,00** (diconsi Euro quarantottomila/00).

* * * * *

CONCLUSIONI

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

Il perito ha inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore procedente Maui SPV SRL a mezzo della BAYVIEW ITALIA 106 spa rappresentata dagli avvocati [REDACTED] [REDACTED] all'esecutato rappresentato dall'avv. [REDACTED] all'Aste 33 in qualità di custode giudiziario; dell'avvenuta spedizione o consegna, ne viene fornita prova allegando, in calce alla presenta, le attestazioni di invio.

Secondo quanto richiesto dall'attuale procedura (PCT), viene inviato telematicamente alla Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari, il presente elaborato che

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



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, 28 aprile 2023

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

