

TRIBUNALE DI TREVISO

G.E.: dott.sa Paola Torresan

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 403/2021 - Udienza del 15.03.2023

promossa da



contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2



PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 01 marzo 2023

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

dott. ing. Fabio Zanette

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



Sommario

PREMESSA.....	3
1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
1.1 Descrizione sintetica dell'immobile.....	4
1.2 Ubicazione.....	4
1.3 Identificativi e consistenza catastale.....	4
1.4 Confini.....	4
2. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE	4
3. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....	5
4. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI	5
5. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE	7
6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	10
7. CONFORMITA' EDILIZIA.....	10
7.1 Difformità urbanistiche	11
8. CONFORMITA' CATASTALE.....	13
9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE	13
10. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE	13
11. VALORE DI VENDITA FORZATA	15
CONCLUSIONI.....	15

dott. ing. Fabio Zanette

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



PREMESSA

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Paola Torresan datata 22.07.2022, 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. 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. Con la stessa ordinanza, il Giudice dott.ssa Torresan nominava, quale custode del compendio immobiliare, l'Aste 33 srl di Treviso.

Come da procedura, lo scrivente in data 26.07.2022 depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione dell'incarico ed il 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 catastale nonché la planimetria catastale. Proseguiva le sue indagini assumendo informazioni presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Paese, per reperire tutta la documentazione urbanistica inerente l'immobile e verificato, inoltre, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso, nonché acquisito presso l'archivio notarile di Treviso, copia del contratto di provenienza con il quale gli esecutati sono divenuti proprietari dell'immobile oggetto di perizia estimativa.

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 18.11.2022, preventivamente concordato con il custode, sono state verificate le caratteristiche dell'immobile e riprese alcune immagini fotografiche per documentare le peculiarità del bene oggetto di stima.

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.

* * * * *

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@zanetteprotecono.it
P.IVA 03477840262



1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1 Descrizione sintetica dell'immobile

Fabbricato residenziale distribuito su due piani fuori terra e uno interrato, con scoperto pertinenziale esclusivo di circa mq. 130.

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

Quota di proprietà eseguita 1/1

1.2 Ubicazione

Comune di Paese (TV), via Divisione Cadore, civico n.14.

1.3 Identificativi e consistenza catastale

Comune di PAESE – CATASTO FABBRICATI

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

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

Sez. D Fg. 6 M.N. 331 sub 12	}	cat. A/2 cl.1 vani 7 sup.cat. 186mq R. € 560,36
Sez. D Fg. 6 M.N. 331 sub 13		via Divisione Julia n.6 – Piano S1-T-1

Ed inoltre la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, a sensi dell'art. 1117 codice civile, con esclusione di qualsiasi diritto sull'area scoperta mappale 331 sub.8.

Intestazione catastale

Esecutato 1 - proprietà per 1/2

Esecutato 2 – proprietà per 1/2

1.4 Confini

L'unità confina a nord con la pubblica via, ad est con il M.N. 88, a sud con i subalterni n.11 e 8 del MN. 331 e a ovest con il M.N.332.

* * * * *

2. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESAZIONE

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

dott. ing. Fabio Zanette

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



Atto di donazione del dott. Francesco Giopato, notaio in Treviso, rep. N. 53234, stipulato in data 10.06.1998, registrato a Treviso il 26.06.1998 al n.3967 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 03.07.1998 al N°20308 di R.G. e N°14220 di R.P. (DOCUMENTO "5"). Si evidenzia che nel suddetto atto, il subalterno 7 oggetto di donazione, è catastalmente individuato al piano terra (vedasi elaborato planimetrico allegato al contratto), mentre con la variazione catastale pratica n. 455234 del 04.12.2002 (costituzione delle attuali planimetrie), la medesima porzione di immobile è inserita nell'attuale sub. 12 individuata al piano primo. Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario dell'unità immobiliare, corrisponde a quanto indicato anche in visura catastale.

* * * * *

3. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza richiamato al precedente punto, all'art.2 riporta la generica formula: *"l'immobile si intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti, in particolare con le servitù che vengono a crearsi a seguito del trasferimento frazionato del fabbricato..."*.

Si evidenzia che, come specificato nell'atto di provenienza, gli immobili in esame non godono di nessun diritto sull'area scoperta mappale 331 sub 8: *"...nella donazione è compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, a sensi dell'art.1117 codice civile, con esclusione di qualsiasi diritto sull'area scoperta mappale 331/sub.8..."*.

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.

* * * * *

4. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dal dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 08.11.2021:

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbino t.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
03.07.1998	20308	14220	Atto di donazione del notaio Francesco Giopato rep. 53234 del 10.06.1998	/	Comune di Paese Sez. D Fg. 6 M.N. 331 sub 7-9-10		
					Proprietà	1/2 1/2	Esecutato 1 Esecutato 2
28.11.2019	46776	32831	Verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario di Treviso rep. 9311/2019 del 12.11.2019		Comune di Paese Sez. D Fg. 6 M.N. 331 sub 12/13		
					Proprietà	1/2 1/2	Esecutato 1 Esecutato 2
25.10.2021	42829	29588	Verbale di pignoramento immobili – Atto giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 4807 del 20.09.2021		Comune di Paese Sez. D Fg. 6 M.N. 331 sub 12/13		
					Proprietà	1/2 1/2	Esecutato 1 Esecutato 2

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
06.03.2002	8689	1721	Ipoteca volontaria del Notaio F. Giopato rep. 61573 del 28.02.2002		€ 309.874,14	€ 154.937,07
01.02.2016	3084	479	Ipoteca della riscossione di  rep. 932/11316 del 27.01.2016 contro Esecutato 1 per la quota di 1/2		€ 43.508,20	€ 21.754,10
07.10.2016	32817	6002	Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  rep. 1415/11316 del 04.10.2016 contro Esecutato 1 per la quota di 1/2		€ 183.829,90	€ 91.914,95
22.11.2019	45832	7482	Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Giudice di Pace		€ 10.000,00	€ 2.213,87

dott. ing. Fabio Zanette

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



			rep. 2022/2018 del 24.07.2018 contro Esecutato 1 per la quota di 1/2			
--	--	--	---	--	--	--

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 08.11.2021, data riferita al certificato ipotecario e il 17.01.2023.

Dalla ricerca, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso è emersa la seguente iscrizione:

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
19.01.2022	1415	202	Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria del Notaio F. Giopato rep. 61573 del 28.02.2002		€ 309.874,14	€ 154.937,07

Presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

* * * * *

5. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Trattasi di un fabbricato residenziale ubicato nel comune di Paese, in via Divisione Cadore n. 14, inserito all'interno di un'area residenziale situata a poca distanza dal centro città (foto aerea DOCUMENTO "6").

L'abitazione è stata costruita agli inizi degli anni 2000 e si sviluppa su due piani fuori terra e uno interrato; presenta uno scoperto pertinenziale esclusivo, adibito a giardino e posto auto, della superficie di circa mq. 130. L'immobile a nord, est e ovest affaccia sull'area scoperta, mentre a sud confina con un fabbricato a ditta terza (*FOTO 1-2*).

Il piano terra è costituito da un portico, dall'ingresso da cui diparte la scala che conduce al piano sovrastante e sottostante, da un ripostiglio (adibito a studiolo) e dal wc-lavanderia (*FOTO 3-4-5-6*). Al piano primo trovano luogo il soggiorno, la cucina (dotata di terrazzo), un bagno, due camere (dotate di terrazzino) e un ripostiglio (*FOTO 7-8-9-10-11*); al di sotto della zona notte sono presenti vani di proprietà terzi.

dott. ing. Fabio Zanette

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



Al piano interrato è presente un magazzino, attualmente destinato a taverna con angolo cottura (*FOTO 12-13*) e una cantina il cui accesso avviene esclusivamente dalla scala esterna che insiste sull'area scoperta sub.8 (non oggetto di pignoramento) su cui gli esecutati non godono di alcun diritto (*FOTO 14-15*).

Strutturalmente l'immobile è costituito da muratura in bimattoni con solai d'interpiano e di copertura in latero-cemento; presenta impianto elettrico del tipo tradizionale e impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da una caldaia a gas metano. L'immobile è dotato inoltre di climatizzazione (al piano primo) e impianto d'allarme che, a detta degli esecutati, sono entrambi non funzionanti. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle ad esclusione della zona notte che è rifinita in palchetti prefiniti. Le pareti interne presentano, per la maggiore, finitura in spatolato e per le restanti parti pittura tradizionale. Le pareti presentano la tinteggiatura in più parti scrostata e segnata da cavillature, inoltre sul soffitto del piano primo sono evidenti i segni di ponti termici, chiaro segnale della carenza d'isolamento in copertura.

La cantina al piano interrato è al grezzo e presenta impianto elettrico presumibilmente non a norma e alimentato dal contatore dell'unità limitrofa, a ditta terzi. Sono ravvisabili segni di infiltrazioni probabilmente causate da una perdita della canaletta consortile interrata, presente a nord dell'area scoperta pertinenziale.

Nell'area esterna, accessibile direttamente dalla pubblica via mediante un cancelletto pedonale e uno carraio, è presente una casetta in legno e un pozzetto con soprastante griglia metallica della canaletta consortile (*FOTO 16-17*). Verso sud l'area non risulta recintata.

Da quanto riferito dall'esecutato, l'impianto fognario è in comune con l'abitazione limitrofa, con allaccio alla pubblica rete che avviene attraverso l'area scoperta pertinenziale all'immobile oggetto di procedura esecutiva. Si evidenzia che l'abitazione non ha un collegamento indipendente alla rete del metano essendo attualmente allacciata all'adiacente unità di proprietà terzi (genitori dell'esecutato). Si rileva, altresì, che parte degli impianti del fabbricato limitrofo (non oggetto di



esecuzione) sono a “correre” nel sottotetto sovrastante la zona notte dell’unità esecutata.

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

* * * * *

Consistenze

Seguente risulta la superficie commerciale o convenzionale 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 si ottiene moltiplicando le superfici lorde per i rispettivi coefficienti mercantili.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	COEFF. DEST.	SUP. COMM. mq
Piano interrato (taverna)	52,00	0,75	39,00
Piano interrato cantina	27,00	0,25	6,75
Piano terra	36,00	1,00	36,00
Portico piano terra	16,00	0,40	6,40
Piano primo	100,00	1,00	100,00
Terrazzi piano primo	13,00	0,25	3,25
Scoperto pertinenziale circa	130,00	0,04	5,20
Totale			196,60

La superficie commerciale o convenzionale dell’unità abitativa, alla quale verrà applicato per la determinazione del valore venale il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni simili, risulta pari a mq. 197,00

* * * * *

dott. ing. Fabio Zanette

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



6. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano degli Interventi del comune di Paese l'immobile ricade in zona TCR-Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo (art.70 delle N.T.O.) (vedasi DOCUMENTO "7").

* * * * *

7. CONFORMITA' 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 Paese (DOCUMENTO "8"):

- Autorizzazione per costruzioni Edilizie prot. n. 5682 del 31.08.1968 per *costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile e successiva dichiarazione di abitabilità del 31.03.1971*;
- Ordinanza di sospensione lavori n. 230 del 03.11.1976;
- Concessione edilizia in sanatoria n.1809/C del 06.09.1995 per *costruzione di un fabbricato ad uso garage e tettoia isolato*;
- Concessione n.010473 del 19.03.1998, protocollo n.10608-97/n.3544-98 per *ristrutturazione/ampliamento per ricavo di due alloggi non di lusso e costruzione di garage esterno-demolizione manufatto-rinnovo*;
- Concessione n.010473 del 29.07.1998, protocollo n.10608-97/n.18073-98 per *ristrutturazione e ampliamento per ricavo di un alloggio non di lusso variante*;
- Concessione edilizia n.10473 del 31.10.2002, protocollo n.29177 per *ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale per ricavo di secondo alloggio e accesso – rinnovo variante*;
- Permesso di abitabilità n.10473 del 09.05.2003.

dott. ing. Fabio Zanette

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



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 Paese.

7.1 Difformità urbanistiche

Rispetto a quanto autorizzato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- al piano interrato, l'autorizzato magazzino, è stato adibito a taverna con il ricavo di un angolo cottura e nuova canna fumaria;
- al piano terra, la porta che conduce alla wc-lavanderia, è stata lievemente spostata;
- al piano primo, in prossimità del caminetto, sono state ricavate due finestrelle;
- al piano primo, non è stato ricavato il disimpegno tra la zona giorno e il bagno;
- al piano primo, in corrispondenza della porta che conduce alla zona notte, è presente un salto di quota di circa 5cm;
- al piano primo, nella zona giorno, sono presenti pilastri e una canna fumaria e la zona in prossimità dell'arrivo della scala è controsoffittata;
- prospetticamente, la finestra della cucina è stata rappresentata di altezza disforme a quella indicata in pianta (a guisa dello scrivente trattasi di un errore grafico) ed è presente, inoltre, una nuova canna fumaria in acciaio;
- lievi difformità dimensionali;
- nell'area esterna, lungo il confine est, è stata ricavata una casetta in legno.

Le difformità riscontrate dovranno essere regolarizzate ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i., mediante la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria ed il versamento della sanzione amministrativa, il tutto per complessivi **€ 5.500,00**.

Si rileva altresì, dalla disamina delle pratiche edilizie, che lo "stato attuale" riportato nei grafici allegati alla concessione del 1998 (ristrutt./ampliam. per ricavo di due alloggi) non corrisponde al progetto autorizzato nel 1968 (costruzione fabbricato ad uso abitazione civile): si precisa che dette incongruenze, a meno del terrazzino presente sulla camera est, riguardano la porzione di immobile a ditta terzi non oggetto di procedura esecutiva.

dott. ing. Fabio Zanette

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



Data la complessità dello storico edilizio-urbanistico del fabbricato, della incompletezza dei documenti esaminati, si ritiene consigliabile, per gli interessati all'acquisto dell'immobile oggetto della presente relazione, di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso il competente Ufficio Edilizia del comune di Paese, e presso ogni altro Ente eventualmente coinvolto.

Come già precedentemente relazionato, la scala che conduce alla cantina, anche se regolarmente autorizzata, dovrà essere demolita poiché gli esecutati, come da atto di donazione, non godono di alcun diritto sull'area esterna MN. 331 sub. 8 (b.c.n.c.); contestualmente, al fine di rendere fruibile la cantina, dovrà essere realizzato un porta di collegamento con il locale magazzino (ora taverna).

Per la demolizione della scala esterna (insistente sul sub.8) e apertura di un collegamento interno per l'accesso alla cantina, dovrà essere presentato un progetto il cui costo, comprensivo dei diritti, viene quantificato in complessivi **€ 3.000,00**.

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.

I costi, per la realizzazione delle opere funzionali a rendere fruibile la cantina (demolizione della scala esterna e apertura di un nuovo collegamento con il magazzino), per la realizzazione del disimpegno al piano primo in prossimità del bagno, per l'allaccio e l'installazione di un nuovo contatore gas metano, la demolizione della casetta in legno e ogni altro inerente lavoro, vengono dallo scrivente stimati in complessivi **€ 15.000,00**. Trattasi di una stima di massima che

dott. ing. Fabio Zanette

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



potrà essere definita solo ed esclusivamente successivamente alla redazione di un progetto esecutivo, alla stesura di computo metrico "a misura" e preventivazione.

* * * * *

8. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria in atti presenta le difformità elencate nel precedente capitolo; a seguito della sanatoria edilizia, ed il progetto, andrà aggiornata la planimetria catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo viene dallo scrivente quantificato in via equitativa in € 1.500,00.

Si evidenzia che l'indirizzo dell'immobile indicato in visura non è corretto ed inoltre che nell'elaborato planimetrico il sub. 8 è stato erroneamente identificato come bene comune non censibile anche al sub. 12 (oggetto della presente relazione); come più volte esposto, gli esecutati, come da atto di donazione, non godono di alcun diritto sull'area scoperta subalterno 8.

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

* * * * *

9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati e familiari, come confermato dal Certificato di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Paese in data 29.07.2022(DOCUMENTO "9").

In data 05.09.2022, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso (DOCUMENTO "10").

* * * * *

10. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE

La valutazione degli immobili 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

dott. ing. Fabio Zanette

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



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 beni attualmente in vendita presso agenzie immobiliari nonché le personali conoscenze del mercato locale. 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 1.000,00 €/mq.

Comune di Paese via Divisione Cadore civico n. 14

Sezione D - Foglio 6 - M.N. 331 sub 12/13 (graffati)

DESTINAZIONE	SUP. COMM. mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE IMMOBILE €
Residenziale	197	1.000,00	197.000,00

(diconsi Euro centonovantasettemila/00)

* * * * *

dott. ing. Fabio Zanette

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



11. 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, valutato inoltre le circostanze ed i tempi per il decreto di trasferimento, il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 168.000,00 (diconsi Euro centosessantottomila,00).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punto "7.1" e "8" e definito in complessivi EURO 25.000,00 (diconsi Euro venticinquemila/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. Alla data del 07.02.2023, risultano intervenuti oltre al creditore procedente [REDACTED] [REDACTED]

Il perito ha, pertanto, inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore procedente rappresentato dall'avv. Lorenzo Sternini, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
all'Aste 33, in qualità di custode del compendio immobiliare, nonché agli esecutati rappresentati [REDACTED] Dell'avvenuta spedizione o consegna, ne viene fornita prova allegando le "attestazioni di invio" (DOCUMENTO "11").

dott. ing. Fabio Zanette

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



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, 01 marzo 2023

L'Esperto Stimatore

- dott. Fabio ing. Zanette -

dott. ing. Fabio Zanette

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

