

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
G.E.: dott.sa Paola Torresan

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 460/2021 - Udienza del 19.04.2023

promossa da



contro  
**ESECUTATO 1**  
**ESECUTATO 2**

**PERIZIA DI STIMA**

Cordignano, 4 aprile 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 Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it  
P.IVA 03477840262



**Sommario**

PREMESSA.....	3
1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE.....	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 .....	5
3. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....	5
4. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI .....	6
5. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE .....	7
6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	9
7. CONFORMITA' EDILIZIA.....	9
7.1 Diformità urbanistiche .....	9
8. CONFORMITA' CATASTALE.....	10
9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	11
10. CONDOMINIO .....	11
11. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE.....	11
12. VALORE DI VENDITA FORZATA .....	12
CONCLUSIONI.....	13

---

**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



**PREMESSA**

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Paola Torresan datata 02.09.2022, 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. [REDACTED] 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 07.09.2022 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 Villorba, 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 il notaio designato, 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 15.02.2023, 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@zanetteprotecno.it  
P.IVA 03477840262



## 1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

### 1.1 Descrizione sintetica dell'immobile

Appartamento ubicato al piano primo facente parte della residenza "Condominio Belvedere". Si predispose la presente perizia per la vendita in un **UNICO LOTTO**.

Quota di proprietà eseguita 1/1

### 1.2 Ubicazione

Comune di Villorba (TV), viale della Repubblica n. 31 interno 3.

### 1.3 Identificativi e consistenza catastale

#### **Comune di Villorba – Catasto Fabbricati**

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

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

**Sez. B Fg. 9 M.N. 580 sub. 14** cat. A/2 cl.2 vani 6 sup.cat. 115mq R. € 573,27

Viale della Repubblica – Piano T-1

Ed inoltre le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, a sensi dell'art. 1117 codice civile, ed in particolare:

**M.N. 580 sub. 4** – B.C.N.C. (ex MN. 289 sub. 3)

**M.N. 580 sub. 5** – B.C.N.C. (ex MN. 289 sub. 4)

**M.N. 580 sub. 11** – B.C.N.C. (ex MN. 289 sub. 10)

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

Intestazione catastale

Esecutato 1 - proprietà per 1/2

Esecutato 2 – proprietà per 1/2

### 1.4 Confini

L'appartamento a nord-est e sud-est affaccia sull'area scoperta, a nord-ovest confina con altra u.i. non identificabile nell'elaborato planimetrico e con il cavedio comune, a sud-ovest con altra u.i. non identificabile nell'elaborato planimetrico.

\* \* \* \* \*

**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. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

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

Atto di compravendita del dott. Giacomo Innocenti, notaio in Oderzo (TV), rep. N. 402.105 Racc. 15.400 stipulato in data 12.04.2007, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 19.04.2007 al N°18840 di R.G. e N°10856 di R.P. (DOCUMENTO "5").

Si evidenzia che nell'atto sono stati esposti i B.C.N.C. M.N. 289 sub.3, sub.4 e sub.10 che all'epoca della stipula erano già stati soppressi con pratica TV 0325411 del 30.11.2006 e sostituiti dal M.N. 580 sub.4, sub.5 e sub.11.

Tali unità comuni non sono state esposte nell'atto di pignoramento immobiliare.

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, nel capitolo riservato alle servitù riporta quanto segue:

*"Gli immobili vengono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerenti di qualsiasi specie ed in particolare con la servitù di passaggio di cui all'atto di compravendita in data 08.05.1981 n. 11.097 di repertorio, notaio Roberto Ucci di Treviso, ivi registrato il 27.05.1981 al n. 4850 Atti Pubblici, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 29.05.1981 ai NN. 13371/10965".* In tale atto del 08.05.1981 n. 11.097 di repertorio del notaio Ucci viene riportato quanto segue: *"Senza particolare corrispettivo, è stata costituita servitù di passaggio a favore del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ed a carico dell'area scoperta circostante il fabbricato stesso, che rimane 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



proprietà della parte venditrice individuata nella planimetria N.C.E.U. n. 2772 in data 17.04.1981”.

L'esperto stimatore evidenzia, inoltre, che porzione dell'area scoperta, lungo tutto il confine nord-est della particella, è gravata da servitù a favore degli immobili presenti sul retro del complesso condominiale.

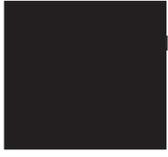
Lo scrivente sottolinea, inoltre, che non è stato possibile verificare l'eventuale esistenza di ulteriori servitù apparenti e non apparenti, eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

\* \* \* \* \*

#### **4. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI**

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dalla dott.sa Giulia Barbagallo, notaio in Castelvetro (TP), che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del giorno 11.11.2021:

##### TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
29.05.1981	13371	10965	Atto di compravendita del notaio Ucci Roberto rep. 11097 del 08.05.1981	/	Comune di Villorba Sez. B Fg. 9 M.N. 289 sub.13		
					Proprietà	1/1	terzi
19.04.2007	18840	10856	Atto di compravendita del notaio Innocenti Giacomo rep. 402105/15400 del 12.04.2007	/	Comune di Villorba Sez. B Fg. 9 M.N. 580 sub.14 (oltre B.C.N.C. M.N. 289 sub.3-4-10)		
					Proprietà	1/2 1/2	Esecutato 1 Esecutato 2
11.11.2021	45523	31478	Verbale di pignoramento immobili-Off. Giud. Tribunale di Treviso- rep. 5479 del 13.10.2021		Comune di Villorba Sez. B Fg. 9 M.N. 580 sub.14		
					Proprietà	1/2 1/2	Esecutato 1 Esecutato 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



19.04.2007	18841	4957	Ipoteca volontaria del Notaio Innocenti Giacomo rep. 402106/15401 del 12.04.2007 gravante su 1/1 dell'immobile Villorba sez.B fog.9 MN. 580 sub.14- contro Esecutato 1 e 2		€ 300.000,00	€ 150.000,00
06.12.2007	57768	16108	Ipoteca legale nascente da ipoteca legale-ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 mod. dal D.LGS 46/99-del 03.12.2007 Rep. 134338/113 gravante su 1/2 dell'immobile Villorba sez.B fog.9 MN. 580 sub.14- contro Esecutato 1		€ 67.602,66	€ 33.801,33
11.06.2015	15958	2618	Ipoteca legale nascente da ruolo (art. 77 DPR 602/739) del 08.06.2015 rep. 739/11315 gravante su 1/2 dell'immobile Villorba sez.B fog.9 MN. 580 sub.14- contro Esecutato 1		€ 87.924,42	€ 43.962,21

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra l'11.11.2021, data riferita al certificato ipotecario e il 28.02.2023. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, l'immobile risulta invariato.

\* \* \* \* \*

## 5. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

L'appartamento oggetto di pignoramento, fa parte del "Condominio Belvedere" (foto 1-2-3-4), immobile edificato a metà degli anni '60, costituito da unità commerciali al piano terra e unità abitative ai piani superiore. E' ubicato lungo l'arteria principale 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



da Treviso conduce al centro di Villorba, zona a prevalente destinazione commerciale e produttiva (vedasi foto aerea DOCUMENTO "6").

L'appartamento, ubicato al primo piano, raggiungibile dalla scala "A" o con l'ascensore, è costituito da ingresso, soggiorno, cucinino, camera padronale, due camere singole e un servizio igienico, dotato di finestratura con affaccio sul cavedio condominiale. L'unità è asservita da due terrazzi, il primo raggiungibile dal soggiorno e il secondo dalla camera padronale, ballatoio quest'ultimo tamponato con un serramento metallico (FOTO 5-6-7-8-9). Presenta impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti, alimentati da una caldaia a metano installata all'interno del cavedio condominiale (FOTO 10-11) e impianto elettrico del tipo tradizionale; trattasi di impiantistica obsoleta. I serramenti esterni sono in metallo dotati di vetro semplice e avvolgibili; i pavimenti e i rivestimenti sono in elementi in gress dell'epoca di costruzione. Relativamente alla presenza della caldaia all'interno del cavedio, si invita la parte interessata all'acquisto di procedere con gli adeguati accertamenti.

In generale l'appartamento presenta uno scadente stato manutentivo con intonaci interni ammalorati e tinteggiatura con ampie zone ammuffite.

L'area di pertinenza del condominio, che come già sopra esposto risulta di proprietà terzi, è destinata a parcheggio ed area di manovra; la porzione di area che si sviluppa lungo tutto il confine nord-est della particella è gravata da servitù di passaggio (FOTO 12).

Si evidenzia che le indagini all'immobile, sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, con particolare riferimento 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

---

**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



di mercato, derivato dalla comparazione di beni simili. La superficie commerciale è stata desunta moltiplicando la superficie lorda per i rispettivi coefficienti mercantili.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	COEFF. DEST.	SUP. COMM. mq
Appartamento	99,00	1	99,00
Terrazzi	7,00	0,25	1,75
Totale arrotondati			101,00

\* \* \* \* \*

## 6. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano degli Interventi del comune di Villorba l'immobile ricade in Z.T.O. D-produttive-commerciali-terziarie (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 Villorba (DOCUMENTO "8"):

- Nulla Osta pratica n. 362/63 del 14.01.1964 per "costruire un fabbricato ad uso negozi ed appartamenti" e successivo Permesso di Abitabilità n. 5948 del 31.07.1967.

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 Villorba.

### 7.1 Difformità urbanistiche

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

- spostamento di alcune tramezze interne;
- forometrie perimetrali difformi per dimensione e posizionamento;

**dott. ing. Fabio Zanette**

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



- l'altezza interna, anziché gli autorizzati 3.00ml, risulta di 2.94ml nei vani principali e ml. 2.37 nell'intero corridoio che risulta essere stato controsoffittato;
- il terrazzo della camera padronale è stato chiuso con un serramento metallico senza il rilascio della dovuta autorizzazione;
- il terrazzo pertinenziale ad una camera non è stato realizzato.

Le riscontrate difformità interne, 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 € 3.000,00. Si rileva che le difformità di facciata (terrazzo/forometrie) riguardano il complesso condominiale e pertanto il costo della sanatoria non è stato dallo scrivente quantificato.

Fermo restando quanto sopra relazionato in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete in rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva l'oggettiva impossibilità di esprimersi in modo certo sul punto. Trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza degli uffici tecnici competenti, effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della pratica edilizia depositata, completa di ogni suo elaborato, redatta da un tecnico abilitato. E' da precisarsi, pertanto, che quanto valutato dallo scrivente potrà essere soggetto a possibili modifiche e/o variazioni.

Considerato quanto sopra esposto dovrà essere demolito il controsoffitto realizzato sul corridoio e il serramento di tamponamento del terrazzo; detto intervento viene dallo scrivente quantificato in complessivi € 1.500,00. Trattasi di una stima di massima che potrà essere precisamente definita solo ed esclusivamente in seguito ad un sopralluogo di una ditta.

\* \* \* \* \*

## **8. CONFORMITA' CATASTALE**

La planimetria in atti presenta le difformità elencate nel precedente capitolo; a seguito della sanatoria edilizia, andrà, pertanto, aggiornata anche la planimetria

---

**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



catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo viene dallo scrivente quantificato in via equitativa in € 1.500,00.

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

\* \* \* \* \*

#### **9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati e familiari, come confermato dal contestuale Certificato di Residenza, di stato famiglia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Villorba in data 15.09.2022 (DOCUMENTO "9").

In data 03.10.2022, 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. CONDOMINIO**

L'appartamento, facente parte del condominio "Belvedere" è disciplinato dal Regolamento Condominiale e dalle Tabelle Millesimali (DOCUMENTO "11"). Come comunicato dall'amministratore condominiale, si evidenzia che il debito complessivo maturato dagli esecutati nei confronti del Condominio risulta di € 13.523,05. Con riferimento alla gestione anno 2022 il debito ammonta ad € 963,94 mentre il costo preventivato per l'anno 2023 risulta di € 1.167,21; durante l'ultima assemblea non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria (DOCUMENTO "12").

\* \* \* \* \*

#### **11. 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 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*

**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



*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 in 1.000,00 €/mq.

### **Comune di Villorba viale della Repubblica n. 31 int. 3**

#### **Sezione B - Foglio 9 - M.N. 580 sub. 14**

DESTINAZIONE	SUP. COMM. mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE IMMOBILE €
Residenziale	101,00	1.000,00	101.000,00

(diconsi Euro centounomila/00)

\* \* \* \* \*

## **12. VALORE DI VENDITA FORZATA**

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle finiture, considerato che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo

**dott. ing. Fabio Zanette**

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



l'aggiudicazione, 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 85.000,00 (diconsi Euro ottantacinquemila/00).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punto "7.1", "8" e "10" e definito in complessivi EURO 8.131,15 (diconsi Euro ottomilacentotrentuno /15).

\* \* \* \* \*

## 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 28.02.2023, risultano intervenuti oltre al creditore procedente [REDACTED] e per essa [REDACTED] [REDACTED]

Il perito ha, pertanto, inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore procedente rappresentato dagli avv. Marco Pesenti ed Enrico Torresan, [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dal Sig. [REDACTED], all'Aste 33, in qualità di custode del compendio immobiliare, nonché agli esecutati. Dell'avvenuta spedizione o consegna, ne viene fornita prova allegando le "attestazioni di invio" (DOCUMENTO "13").

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.

\* \* \* \* \*

**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



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, 4 aprile 2023

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

