TRIBUNALE DI TREVISO

G.E.: dott.ssa Paola Torresan

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 59/2023 - Udienza del 24.09.2025

p r o m o s s a d a

BANCA DELLA MARCA CRED. COOP. SOC. COOP.

(Avv. Marco Zanon)

c o n t r o

ESECUTATO

(avv.ti Lorenzo Zanella e Chiara Boschetti)

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 12 settembre 2025

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

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

Sommario

PREMESSA 3
1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE 4
1.1 Descrizione sintetica degli immobili 4
1.2 Ubicazione 4
1.3 Identificativi e consistenza catastale 4
2. CONFINI 6
3. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE 6
4. VINCOLI E SERVITÙ 7
5. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI 8
6. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE 10
7. DESTINAZIONE URBANISTICA 12
8. CONFORMITÀ EDILIZIA 12
9. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONI IMPIANTI 13
10. CONFORMITÀ CATASTALE 14
11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE 14
12. CONDOMINIO 14
13. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE 15
14. VALORE DI VENDITA FORZATA 16
15. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI 17
CONCLUSIONI 17

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

PREMESSA

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Paola Torresan, datata 05.02.2025, 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, la dott.ssa Torresan nominava quale custode del compendio immobiliare la dott.ssa Lorena Andreetta.

Successivamente, in data 07.02.2025, lo scrivente depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione di incarico e giuramento.

Prima di procedere con l'ispezione degli immobili pignorati, l'esperto stimatore richiedeva telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali, gli attuali estratti di mappa, la visura catastale nonché le planimetrie catastali. L'esperto del Giudice proseguiva le sue indagini assumendo informazioni presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Conegliano e San Vendemiano (TV) per reperire tutta la documentazione utile; presso l'Ufficio Anagrafe di Conegliano è stato richiesto il certificato di stato famiglia e residenza. E' stato verificato, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso e reperito copia del titolo di provenienza dell'immobile oggetto di stima.

Dalla disamina degli atti di causa e della documentazione reperita, sono state accertate delle incongruenze che, con istanza del 11.03.2025, lo scrivente illustrava all'Ill.mo Giudice; in data 22.04.2025 la dott.ssa Torresan invitava l'esperto a dare atto delle predette circostanze in perizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 08.07.2025, preventivamente concordato con il custode designato, sono state verificate le caratteristiche dell'immobile e riprese alcune immagini fotografiche per documentare le peculiarità dei beni oggetto

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

di stima.

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

* * * * * * *

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1 Descrizione sintetica degli immobili

Appartamento al piano terra con area scoperta esclusiva e garage facenti parte del "Condominio Syria", nonché quota di area scoperta comune destinata a viabilità.

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

Quota di proprietà esecutata 1/1 e 1/13

* * * * * * *

1.2 Ubicazione

Comune di Conegliano (TV), via Legnano n.25 e comune di San Vendemiano (TV) via Raffaello.

* * * * * * *

1.3 Identificativi e consistenza catastale

(Estratti di mappa DOCUMENTO **"1"**- Visura DOCUMENTO **"2"**-

Planimetrie catastali DOCUMENTO "**3**" – Elaborati planimetrici DOCUMENTO "**4**")

COMUNE DI CONEGLIANO Catasto Fabbricati									
N.	Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
1	**E**	**7**	**2086**	**9**	F/1				
					Via Legnano piano T				
2	**E**	**7**	**2086**	**19** **20**	A/2	2	3,5 vani	59 m^2	€ 352,48
					Via Legnano piano T				
3	**E**	**7**	**2086**	**29**	C/6	7	13 m^2	16 m^2	€ 72,31
					via Legnano Piano S1				

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

COMUNE DI SAN VENDEMIANO Catasto Dei Fabbricati									
N.	Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
4	**A**	**2**	**1528**	**15**	A/2	2	0,5 vani	5 m^2	€ 49,06
					Via Raffaello piano T				

Dette particelle corrispondono al Foglio 35 Mappale 2086 ente urbano della superficie di mq. 1007 del comune di Conegliano e al Foglio 2 Mappale 1528 ente urbano della superficie di mq. 915.

Con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza, e su quanto altro previsto dall'art.1117 del Codice Civile, in quanto sussistenti, nonché su quanto indicato nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, in particolare i sub. 1-2-10 del M.N. 2086 foglio E/7 del Comune di Conegliano e i sub. 1-2-10 del M.N.1528 foglio A/2 del comune di San Vendemiano.

Intestazione catastale

Immobile 1 – Esecutato Proprietà per 1/13

Immobili 2-3-4 – Esecutato Proprietà 1/1

Ed inoltre:

La quota di **1/10** (un decimo) dell'area ad uso strada e rampa di accesso così distinta al Catasto Terreni del **Comune di Conegliano al Foglio 35** (DOCUMENTO "**5**"):

Mapp. 2084 - area di mq. 220 – partita speciale 2

Mapp. 2085 – area di mq. 88 – partita speciale 2

Attualmente detti immobili sono censiti (con variazione d'ufficio del 19.04.2019 pratica n. TV0044098 in atti dal 19.04.2019 BIC 2019 (n.1973.1/2019) come *Accessori comuni ad enti rurali ed urbani – partita speciale 2* e pertanto non presentano titolarità.

Dette particelle non sono state indicate nell'atto di pignoramento immobiliare.

Quanto appena descritto è stato evidenziato all'Ill.mo Giudice con istanza del

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

11.03.2025, il quale in data 22.04.2025 invitava l'esperto stimatore a sottolineare quanto riscontrato in perizia.

* * * * * * *

2. CONFINI

L'abitazione, composta dal sub. 19 e 20 del comune di Conegliano e dal sub.15 del comune di San Vendemiano, confina a nord con unità immobiliare sub. 11 e sub 13 del M.N. 1528 del comune di San Vendemiano e con il sub. 17 del M.N. 2086 del comune di Conegliano, a est con il vano scale comune sub.10 del M.N. 1528 e con l'area scoperta comune sub.1 del M.N.1528 del comune di San Vendemiano, a sud con l'area scoperta comune sub.1 del M.N.2086 del comune di Conegliano e a ovest con l'area scoperta comune sub.1 del M.N.2086 e area scoperta sub.18 del M.N. 2086 del comune di Conegliano.

Il garage sub.29 confina a nord e ad est con la corsia di manovra comune sub.2 e con altro garage sub.28 del M.N. 2086 del comune di Conegliano, a sud e ad ovest confina con terrapieno.

* * * * * * *

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 Conegliano del 22.02.2006 rep. n.101.486 raccolta n.26.035, registrato a Conegliano il 15.03.2006 al n.931 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 17.03.2006, R.G.12737 e R.P.7441 (DOCUMENTO **"6"**).

Si evidenzia che con il suddetto atto di compravendita l'esecutato ha acquistato, oltre agli immobili oggetto del presente pignoramento, anche la quota di (1/10) delle aree urbane a uso strada e rampa condominiale di accesso, identificate al catasto terreni del **Comune di Conegliano al foglio 35 Mappali 2084 (di mq. 220) e 2085 (di**

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

mq.88). Attualmente dette particelle sono catastalmente identificate come *"accessori comuni ad enti rurali ed urbani"- Partita speciale 2* e pertanto non presentano alcuna titolarità. **Le suddette particelle, come anzidetto, non sono state citate nell'atto di pignoramento.**

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

* * * * * * *

4. VINCOLI E SERVITÙ

Nel suddetto atto di compravendita del dott. Giuseppe Ferretto, all'art.3, viene riportato quanto segue: "*Avviene la compravendita con riguardo allo stato e grado attuale di quanto oggi venuto 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, nonché le servitù di passaggio e transito richiamate agli art. 2 e 3 del suddetto atto di provenienza in data 13 giugno 2001, n.77.924 di mio Rep…."*

Si riportano inoltre le seguenti servitù:

** la servitù di passaggio e transito di cui all'art.4 dell'atto stipulato in data 23.07.1990 al n. 8516 di repertorio del Notaio Alberto Sartorio di Conegliano (TV), ivi registrato il 03.08.1990 al n.4203/V;*

** le servitù di passaggio delle linee relative gli allacciamenti ai servizi tecnologici (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, scarichi acque bianche e nere, pozzetti di verifica, ecc.) costituite con l'atto stipulato in data 16.05.2001 al n.77437 di repertorio del notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), ivi registrato in data 05.06.2001 al n.1186 serie 1V;*

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

** la servitù di passaggio e transito costituita con l'atto stipulato in data 12.04.2001 al n.76947 di Rep. del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), ivi registrato il 02.05.2001 al n.932 Serie 1°/V*

* * * * * * *

5. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI

Unitamente e allegato all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il certificato notarile a firma del dott. Andrea Falcinelli, notaio in Treviso, che riporta le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 08.03.2023.

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
24.01.1990	2247	1782	Decreto di trasferimento del Tribunale di Treviso del 12.12.1989 n.4254, cron. 9946, rep. 4282		/		
					Proprietà	1/1	/
02.07.2001	27755	19718	Atto di compravendita del notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano rep. 77924, racc.16630 del 13.06.2001		a- Comune di San Vendemiano Sez. A Fg. 2 M.N.1528 sub.15 Comune di Conegliano Sez. E Fg. 7 M.N.2086 sub. 19-20 e sub.29 b- Comune di Conegliano Sez. E Fg. 7 M.N.2086 sub. 9 c - Comune di Conegliano Fg. 35 M.N.2084-2085		
					Proprietà	a- 1/1 b- 1/13 c- 1/10	/
17.03.2006	12737	7441	Atto di compravendita del notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano rep. 101486 del 22.02.2006		a- Comune di San Vendemiano Sez. A Fg. 2 M.N.1528 sub.15 Comune di Conegliano Sez. E Fg. 7 M.N.2086 sub. 19-20 e sub.29 b- Comune di Conegliano Sez. E Fg. 7 M.N.2086 sub. 9 c - Comune di Conegliano Fg. 35 M.N.2084-2085		
					Proprietà	a- 1/1 b- 1/13 c- 1/10	Esecutato

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

09.03.2020	8566	5862	Preliminare di compravendita del notaio Paolo Valvo del 06.03.2020 rep. 341634 racc. 29585 * L'atto di compravendita definitivo doveva avvenire entro e non oltre il 31.02.2022		Comune di San Vendemiano Sez. A Fg. 2 M.N.1528 sub.15 Comune di Conegliano Sez. E Fg. 7 M.N.2086 sub. 19-20 graff. e sub.29		
					/	/	Ditta terzi
06.02.2023	4350	3164	Verbale di pignoramento immobili del Ufficiale Giudiziario di Treviso del 30.01.2023 Rep. 497/2023	Banca Della Marca Cred. Coop. società Cooperativo	a- Comune di San Vendemiano Sez. A Fg. 2 M.N.1528 sub.15 Comune di Conegliano Sez. E Fg. 7 M.N.2086 sub. 19-20 e sub.29 b- Comune di Conegliano Sez. E Fg. 7 M.N.2086 sub. 9		
					Proprietà	a- 1/1 b- 1/13	Esecutato

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
21.03.2006	13285	3216	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuseppe Ferretto rep. 101487 racc. 26036 del 22.02.2006	Veneto Banca soc. coop. per azioni c.f.00208740266	€ 216.000,00	€ 120.000,00
04.05.2020	12677	2066	Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep.1288/2020 del 28.04.2020	Banca della Marca Credito Cooperativo soc. coop. c.f.03669140265	€ 10.000,00	€ 6.778,35
25.01.2021	2149	344	Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 235/2021 del 22.01.2021	Banca della Marca Credito Cooperativo soc. coop. c.f.03669140265	€ 200.000,00	€ 171.435,54

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 08.03.2023, data riferita al certificato ipotecario e il giorno 05.08.2025. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli.

Anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili sono invariati.

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

* * * * * * *

6. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

La presente relazione ha per oggetto un appartamento sito al piano terra con area scoperta esclusiva e relativo garage al piano interrato, facente parte del "Condominio Syria", immobile ubicato a cavallo tra il comune di Conegliano e il comune di San Vendemiano. L'appartamento in esame ricade, infatti, principalmente nel comune di Conegliano e per una piccola porzione nel comune di San Vendemiano.

Il condominio è ubicato in via Legnano, laterale di via XXIV Maggio, arteria che conduce al centro del comune di Conegliano. L'area d'insistenza è prevalentemente a destinazione residenziale con la presenza di attività commerciali di diversa tipologia, verso nord, mentre verso sud, direttamente confinante con il condominio, è presente la linea ferroviaria Udine-Venezia (vedasi foto area DOCUMENTO "**7**").

Il condominio è stato edificato agli inizi degli anni 2000 e si sviluppa su tre livelli fuori terra e uno interrato accessibili da due diversi vani scale di cui uno (quello che asserve l'unità immobiliare oggetto di procedura) privo di ascensore. L'area esterna condominiale è principalmente destinata a giardino e camminamenti (oltre alle porzioni di uso esclusivo dei condomini); i posti auto ubicati in prossimità dell'accesso pedonale sono di proprietà esclusiva. Esternamente il condominio è stato oggetto di recente manutenzione/tinteggiatura e si presenta in buono stato manutentivo; internamente i vani comuni presentano finiture di buona qualità e si trovano in sufficiente stato manutentivo ad eccezione di alcuni segni di percolazione nei locali interrati (FOTO1-2-3-4-5-6).

L'appartamento in esame si trova al piano terra ed è composto da una zona soggiorno-pranzo, da un disbrigo, una camera e un bagno. Dalla zona giorno si accede a un funzionale portico con c.t. (con lavatoio e lavatrice) e al giardino esclusivo della superficie catastale di mq.55 (FOTO 7-8-9-10-11-12-13-14). Si evidenzia che una porzione del giardino è stata pavimentata con piastre e che sono

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

presenti alcuni pozzetti d'ispezione condominiali. L'unità presenta finiture di buona qualità, con pavimentazione in piastrelle nella zona giorno e bagno e in palchetti nella camera e nel disbrigo; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e oscuri con chiusura a libro, portoncino d'ingresso blindato e porte interne in legno. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale, l'impianto di riscaldamento è a pavimento alimentato da caldaia indipendente a gas metano; l'unità è inoltre dotata d'impianto di climatizzazione con uno split ubicato nel disbrigo. In generale l'appartamento si presenta in buono stato manutentivo ad eccezione degli oscuri.

Al piano interrato accessibile dalla scala interna e dalla rampa carraia, che asserve anche il condominio limitrofo, è ubicato il garage: presenta basculante metallico ad apertura manuale, pavimentazione in cemento e impianto d'illuminazione; l'accesso al tunnel carraio è delimitato da un portone elettrocomandato (FOTO 15-16-17-18).

Si evidenzia che le indagini 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 tipologia e funzionalità degli impianti.

* * * * * * *

Consistenze

Seguente risulta la superficie commerciale dell'immobile, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il valore unitario di mercato. La superfice commerciale è stata ottenuta moltiplicando le superfici lorde (comprensive di muri) per i rispettivi coefficienti mercantili.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. MER.	SUP. COMM. (mq)
Appartamento	57,00	1,00	57,00
Portico-c.t.	11,00	0,50	5,50
Area scoperta catastale	55,00	0,10	5,50

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

Garage	16,00	0,50	8,00
		Totale	76,00

* * * * * * *

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

La porzione di immobile ubicata nel comune di Conegliano ricade, secondo il vigente Piano Interventi, in zona T3 - tessuto consolidato di recente formazione (art.29.1 N.T.O.) e in area a servizio della ferrovia e fascia di rispetto ferroviario D.P.R. 753/1980 (art.22.2 N.T.O.), mentre la porzione nel comune di San Vendemiano ricade, secondo il vigente Piano Interventi, in zona B - zone residenziali consolidate di ristrutturazione (art.51 N.T.O.) e in fascia di rispetto ferroviario (art.20 N.T.O.) (DOCUMENTO "**8**").

* * * * * * *

8. CONFORMITÀ EDILIZIA

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, procederà ora a elencare la documentazione edilizio-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Vendemiano e quella inviata dal comune di Conegliano (DOCUMENTO "**9**"):

Comune di Conegliano:

- Concessione edilizia prot.13108/EP del 11.11.1999, pratica n.159/99, per *costruzione edificio residenziale;*

- Concessione edilizia in variante per interventi di nuova costruzione prot.50675/EP del 13.04.2001, pratica n.159/1999, per *Variante a Concessione Edilizia n.13108 del 11.11.1999 (pratica n.159/99);*

- Concessione edilizia in variante per interventi di costruzione prot. n.21561/EP del 03.12.2001, pratica n.159/1999, per *Variante a Concessione Edilizia n.13108 del 11.11.1999 - pratica n.159/1999*

- Certificato di abitabilità n.53, prot. 27663/EP, pratica n.159/99, con decorrenza dal 15.06.2001.

Comune di San Vendemiano:

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

- Concessione n.48/38 del 08.11.1999 prot.99/8325 per la *Costruzione di una porzione di fabbricato ad uso residenziale per ricavo di n.8 alloggi. Parte di tali alloggi sono in comune di Conegliano;*

- Concessione edilizia di variante in sanatoria n.15477 del 08.05.2001 per *Modifiche distributive interne ed esterne al fabbricato residenziale per ricavo n.8 alloggi. Parte di tali alloggi sono in comune di Conegliano di cui a Conc. Edil. N.48/38 del 08.11.1999;*

- Permesso di Abitabilità n.48 del 18.06.2001;

Difformità urbanistiche

Dalla disamina della documentazione urbanistica fornita dagli uffici tecnici del comune di Conegliano e di San Vendemiano, ed in particolare delle tavole grafiche, si rileva che non è presente una tavola in cui siano state indicate le misure interne dei vani; vengono solamente riportate le quote esterne.

Confrontando lo stato dei luoghi con dette tavole, le misure massime esterne, l'altezza dei vani e il distributivo interno dell'appartamento risultano conformi. Per quanto concerne il garage è stata accertata solamente la conformità dell'altezza interna. Si rileva che nella c.t. dell'appartamento sono presenti un lavatoio e adduzione e scarico della lavatrice.

Nei limiti delle verifiche effettuate dallo scrivente, in considerazioni anche di quanto sopra premesso, lo stato dei luoghi può essere considerato conforme all'autorizzato.

Lo scrivente sottolinea che non è stata verificata la conformità delle parti comuni del complesso condominiale in quanto eventuali oneri di sanatorie e/o demolizioni sarebbero a carico dell'intero condominio.

* * * * * * *

9. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Dalla consultazione del portale Ve.Net Energia Edifici Della Regione Veneto, inserendo i dati catastali dell'appartamento in esame si evince che è presente l'A.P.E.

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

n.15872/2020 redatto dal geom. Durigon Luca.

Allegate alle richieste di agibilità sono presenti le certificazioni relative agli impianti (vedasi doc. 9).

* * * * * * *

10. CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione dell'altezza indicata nella planimetria catastale del garage (Sez. E foglio 7 MN.2086 sub.29 del comune di Conegliano) che risulta errata, difformità che comunque non altera la rendita catastale dell'unità.

Dal raffronto tra mappa catastale ed elaborato planimetrico della porzione di fabbricato ricadente in comune di Conegliano, è stata rileva un'incongruenza grafica verosimilmente causato dall'insistenza del fabbricato fra due comuni.

Lo scrivente rileva che non è stata eseguita la verifica dei confini catastali.

* * * * * * *

11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato. Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Treviso, non è emerso alcun contratto di locazione/comodato in essere (DOCUMENTO "**10**").

Presso l'anagrafe del comune di Conegliano tutte le unità immobiliari facenti parte del condomino (o medesima scala condominiale) sono registrate solamente con il numero civico senza alcun riferimento agli interni; ne diviene che l'Ufficio del comune di Conegliano ha rilasciato il *Certificato di Stato Famiglia* datato 17.06.2025 (DOCUMENTO "**11**).

* * * * * * *

12. CONDOMINIO

Le unità, facenti parte del condominio "Condominio Syria", sono disciplinate dal Regolamento Condominiale e dalle Tabelle Millesimali. Come comunicato

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

dall'amministratrice condominiale (in modo incompleto nonostante i numerosi solleciti scritti e telefonici), il debito complessivo maturato dall'esecutato nei confronti del Condominio ammonta a € 2.830,72 di cui € 661,80 relativi l'esercizio ordinario 2025. Le spese riferite all'anno 2024 non sono state comunicate dall'amministratore ma per analogia si ipotizzano dello stesso importo del 2025, ovvero pari a € 661,80.

Nel corso dell'assemblea condominiale del 19.05.2025 sono state deliberate le spese per i lavori di rifacimento di una terrazza: all'esecutato sono stati posti a carico costi per € 1.183,67, relativi all'appartamento e ulteriori € 1.183,67 da dividersi secondo la tabella garage (55,68 millesimi), per un ulteriore importo di € 65,91 (DOCUMENTO "**12**").

* * * * * * *

13. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE

La valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valutation Standards e l'European Valutation 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 consentono 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

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

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 quanto segue, precisando che nel valore unitario sottoesposto s'intendono ricomprese anche le parti comuni e/o in comproprietà:

Comune di Conegliano via Legnano n.25

C.F. Sez. E Foglio 7 M.N.2086 sub.19-20 (graffati) e sub.29 – proprietà 1/1

C.F. Sez. E Foglio 7 M.N.2086 sub.9 – proprietà 1/13

Comune di San Vendemiano

C.F. Sez. A Foglio 2 M.N.1528 sub.15 – proprietà 1/1

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
Residenziale	76	1.500,00	114.000,00

(diconsi Euro centoquattordicimila /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, il valore di vendita forzata, al lordo dei costi, viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 95.000,00 (diconsi Euro novantacinquemila/00).

A tale valore andranno detratti i costi quantificati al precedente punto "12" definiti in Euro 1.323,60 (diconsi Euro milletrecentoventitre/60).

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

Alla luce di quanto sopra definito, **il valore di vendita forzata, al netto dei costi, viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 93.677,00** (diconsi Euro novantatremilaseicentosettantasette/00).

N.B.: I costi in detrazione non devono essere oggetto di ribasso negli esperimenti di vendita.

* * * * * * *

15. ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- Documento "1" – Estratti di mappa
- Documento "2" – Visura catastale
- Documento "3" – Planimetrie catastali
- Documento "4" – Elaborati planimetrici
- Documento "5" – Estratto e visure catastali (strada e rampa)
- Documento "6" – Atto provenienza
- Documento "7" – Foto aerea
- Documento "8" – Estratti P.I.
- Documento "9" – Documentazione urbanistica
- Documento "10" – Dichiarazione affitti
- Documento "11" – Certificato stato famiglia
- Documento "12" – Documenti condominiali

* * * * * * *

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.

Successivamente il perito ha inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore procedente Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. rappresentata dall'avv.

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851919 5eeb656fd1e12

Marzo Zanon di Treviso, all'Agenzia delle Entrate - Riscossione rappresentata dal sig. Maschera Simone, alla custode giudiziaria dott.ssa Lorena Andreetta nonché all'esecutato rappresentato dagli avv.ti Lorenzo Zanella e Chiara Boschetti; dell'avvenuta spedizione o consegna, ne viene fornita prova allegando, in calce alla presenta, le attestazioni di invio.

In data 09.09.2025 l'avv. Zanon, patrocinante legale della creditrice procedente, inviava allo scrivente le proprie osservazioni all'elaborato peritale, di seguito allegate in calce alla presente.

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, 12 settembre 2025

L'Esperto Stimatore

- dott. Fabio ing. Zanette -

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

Perizia di stima E.I. RGE 59/2023 Tribunale di Treviso - Banca della Marca [redacted]

Da **fabio.zanette@ingpec.eu** <fabio.zanette@ingpec.eu>
A **marcozanon** <marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it>, **lorenzozanella@pec.ordineavvocatitreviso.it** <lorenzozanella@pec.ordineavvocatitreviso.it>, **chiaraboschetti@pec.ordineavvocatitreviso.it** <chiaraboschetti@pec.ordineavvocatitreviso.it>, **ven.procedure.cautelari.immob** <ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it>, **lorena.andreetta** <lorena.andreetta@odcectv.legalmail.it>
Data Thursday 7 August 2025 - 14:45

Preg.mi
Avv. Marco Zanon
Avv.ti Chiara Boschetti e Lorenzo Zanella
[redacted]-Agenzia delle Entrate Riscossioni-Treviso -
Rif.:TV202400231/GRSNNA
Dott.ssa Lorena Andreetta

Come disposto dal Giudice, dott.sa Torresan, inoltro la perizia di stima, scaricabile dal link sottostante, completa dell'allegato Documenti e Fotografie, di cui all'Esecuzione Immobiliare RGE 59/2023 (Banca della Marca Cred. Coop./ [redacted] del Tribunale di Treviso.
Entro il termine di 15 giorni prima dell'udienza, fissata per il 24.09.2025, dovranno pervenire allo scrivente note e/o osservazioni all'elaborato peritale.
https://fromsmash.com/Perizia-di-stima-EI-59-2023

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 e' ad uso esclusivo di colui al quale e' 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".

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

BM&A
studio legale associato

Avv. Bruno Barel
Avv. Vincenzo Pellegrini
Avv. Diego Signor
Avv. Marco Zanon
Avv. Emilio Caucci
Avv. Stefania Stefan

Egregio signore
Ing. Fabio Zanette
Via Balbinot, 3
31016 CORDIGNANO (TV)

via pec: fabio.zanette@ingpec.eu

Treviso, 9 settembre 2025

Oggetto: Trib. Treviso, Es. Imm. RGE 59/2023 GE dr.ssa Paola Torresan

Egregio Ingegnere,

ho preso visione della Sua perizia in relazione al noto compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva a margine indicata e sono con la presente ad osservare quanto segue.

Prendo nota di quanto da Lei accertato - anche all'esito di apposite indagini e, in particolare, dell'estrazione degli atti di provenienza inerenti al bene staggito – circa la pignorabilità nei confronti dell'esecutata di una quota ulteriore corrispondente a 1/10 di area comune di manovra.

Sul punto, mi permetto di rilevare che, sulla base dei principi ripetutamente affermati dalla Giurisprudenza, anche di Legittimità, è ragionevole ritenere che la quota di bene di cui si discute possa essere ritenuta ricompresa nel compendio pignorato in ragione delle seguenti plurime ragioni.

Avv. Mara Busolin
Avv. Mario Panzarino
Avv. Marco Segat
Avv. Marica Penzo
Avv. Isabella Paladin
Avv. Marco Boschiero
Avv. Laura Cristofoli
Avv. Marco Verbano Ph.D
Avv. Francesco Foltran
Avv. Andrea Masiero
Avv. Federica Bardini Ph.D
Avv. Federico Gioia
Avv. Cecilia Coletta
Avv. Mirco Broggiato
Avv. Stefano Barison
Avv. Letizia Prospero LL.m.
Avv. Marta Lando
Avv. Maria Elena Nasisi
Avv. Paolo Pinto
Avv. Andrea Vianello
Dott.ssa Sofia Casagrande
Dott.ssa Maria Dal Mas
Dott.ssa Giorgia Gava
Dott.ssa Elena Zanatta
Dott.ssa Anna Bacciolo
Dott. Fabio Povegliano
Dott.ssa Beatrice Baldassi
Dott.ssa Valentina Rigoni
Dott.ssa Silvia Vanzella
Dott.ssa Anna Calore
Dott.ssa Carlotta Codognotto
Dott. Giovanni Uderzo – *Of Counsel*
TopLegal Awards STUDIO DELL'ANNO 2024 Corporate M&A e M&I Market

Treviso - Viale Monte Grappa, 45 · 31100 (TV) · Tel. 0422.2344 (r.a.) · Fax 0422.433668 · bma.tv@studiobma.com
San Fior - Via Villa Liccer, 10 · 31020 (TV) · Tel. 0438.491000 (r.a.) · Fax 0438.402221 · bma.sf@studiobma.com
Milano - Palazzo Veneranda Fabbrica del Duomo · P.za del Duomo, 20 · 20122 (MI) · Tel. 02.7222201 · Fax 02.861375 · bma.mi@studiobma.com
Verona - Via Carmelitani Scalzi, 20 · 37122 (VR) · Tel. 045.4578838 · bma.vr@studiobma.com

C.F e P. IVA 02339850261 · **studiobma.com**

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

BM&A
studio legale
associato

In primo luogo, è appunto l'atto di acquisto in favore dell'odierna esecutata a ricomprendere la porzione di bene in questione qualificato quale "area urbana ad uso strada e rampa di accesso", avente natura di pertinenza o di parte comune dellappartamento alienato; ne deriva che il decreto di trasferimento correttamente ricomprenderebbe dunque quei beni ai quali gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente, ai sensi dell'art. 2912 c.c., come accessori, pertinenze, frutti, ancorchè addirittura non espressamente menzionati nel predetto decreto (Cass. 26841/2011).

Si consideri altresì e prima ancora che la cosa legata alla "res" principale da un vincolo di pertinenzialità desumibile dalla funzione esclusivamente servente l'immobile oggetto di espropriazione costituisce con questo un "unicum" inscindibile, sicchè deve ritenersi compresa nell'atto di pignoramento anche in assenza di una sua specifica menzione (Cass. 3359/2011), vieppiù laddove si tratti di un bene privo di titolarità, e dunque di assai dubbia autonoma pignorabilità, come nel caso di specie.

Nondimeno, considerata la rilevanza che la questione potrebbe assumere in punto continuità delle trascrizioni, si ritiene di rimettere la questione alla discussione innanzi al Giudice dell'Esecuzione.

Cordiali saluti,

Avv. Marco Zanon

ZANON
MARCO
09.09.2025
12:20:21
GMT+02:00

2

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

RGE 59/2023 Tribunale di Treviso - osservazioni alla perizia

Da **marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it** <marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it>
A **fabio.zanette@ingpec.eu** <fabio.zanette@ingpec.eu>
Data Tuesday 9 September 2025 - 12:22

Egregio Ingegnere,

allego le osservazioni alla perizia.

Con i migliori saluti

Avv. Marco Zanon

Osservazioni alla perizia_signed.pdf

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12