

TRIBUNALE DI TREVISO

G.E.: dott.ssa Paola TORRESAN

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 179/2023 - Udienza dell'11.12.2024

promossa da

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(Avv. Massimiliano Chiaventone)

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 27 novembre 2024

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.....	4
FORMAZIONE DEI LOTTI	5
1 - LOTTO 1.....	6
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI	6
1.2 UBICAZIONE	6
1.3 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA CATASTALE	6
1.4 CONFINI	7
1.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE	7
1.6 VINCOLI E SERVITÙ	7
1.7 SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI	8
1.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE	10
1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	13
1.10 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
1.10.1 Verifica difformità urbanistiche.....	14
1.11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONI IMPIANTI.....	15
1.12 CONFORMITÀ CATASTALE	16
1.13 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE	16
1.14 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE	16
1.15 VALORE DI VENDITA FORZATA	17
1.16 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	18
2 - LOTTO 2.....	19
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI	19
2.2 UBICAZIONE	19
2.3 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA CATASTALE	19
2.4 CONFINI	20
2.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE	20
2.6 VINCOLI E SERVITÙ	20
2.7 SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI	21
2.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE	22
2.9 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	24
2.10 CONFORMITÀ EDILIZIA	24
2.10.1 Verifica difformità urbanistiche.....	25
2.11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONI IMPIANTI.....	25



2.12 CONFORMITÀ CATASTALE	25
2.13 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE	25
2.14 CONDOMINIO.....	25
2.15 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE	26
2.16 VALORE DI VENDITA FORZATA	27
2.17 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	27
CONCLUSIONI.....	29

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 10.05.2024, il sottoscritto ing. FABIO ZANETTE, nato a Vittorio Veneto (TV) il 30.05.1972, con studio tecnico in Cordignano, via E. Balbinot, civico n.3, Cod. Fisc. ZNTFBA72E30M089Z, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Treviso al n.A2122, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare rubricata in targhetta. Con la stessa ordinanza il Giudice nominava quale custode del compendio immobiliare l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Successivamente, in data 14.05.2024, lo scrivente depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione dell'incarico e la dichiarazione di 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, l'attuale estratto 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 Treviso e di Breda di Piave, per reperire la documentazione urbanistica; presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Treviso è stato richiesto il certificato di stato famiglia.

Ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso e richiesto copia del contratto di provenienza degli immobili oggetto di perizia estimativa.

Nel corso del sopralluogo effettuato nella giornata del 26.06.2024, data preventivamente concordata 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



Completate le ricerche e le verifiche, lo scrivente ha proceduto con la redazione della presente perizia estimativa; per ogni LOTTO costituito è stato redatto un fascicolo contenente le **fotografie** ed i **documenti** raccolti, ai quali verrà fatto riferimento nel proseguo della relazione, elaborati che risultano parte integrante della presente perizia estimativa.

* * * * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 – **Abitazione unifamiliare** costituita da due piani fuori terra e scoperto pertinenziale, ubicata in comune di Treviso, via Gruppo Conegliano n.8.

Quota di proprietà eseguita 1/1

LOTTO 2 – **Immobile a destinazione commerciale** al piano terra e tre posti auto scoperti ubicati in comune di Breda di Piave, frazione Saletto, Piazza Vittorio Veneto n.12/A.

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



1 - LOTTO 1**1.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

Abitazione unifamiliare costituita da due piani fuori terra e scoperto pertinenziale.

Quota di proprietà eseguita 1/1.

* * * * *

1.2 UBICAZIONE

Comune di Treviso, via Gruppo Conegliano n.8.

* * * * *

1.3 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA CATASTALE**Comune di Treviso – Catasto Fabbricati**

(Estratto di mappa Documento “1” - Visura Documento “2” –

Planimetrie catastali Documento “3” – Elaborato planimetrico Documento “4”)

Sez. D Fg. 1 M.N. 697 sub. 1 cat. C/6 cl. 6 mq. 27 sup.c. mq. 27 R. € 131,08

Via Gruppo Conegliano n.8 – Piano T

Sez. D Fg. 1 M.N. 697 sub. 2 cat. A/2 cl. 3 vani 6 sup.c. mq. 149 R. € 557,77

Via Gruppo Conegliano n.8 – Piano T-1

Intestazione catastale

Esecutato 1 - proprietà per 3/8

Esecutato 2 - proprietà per 5/8

Nonché:

Sez. D Fg. 1 M.N. 697 sub. 4 B.C.N.C. ai sub. 1 e 2– area scoperta di mq. 298

Via Gruppo Conegliano n.8 – Piano T

La particella corrisponde al Catasto Terreni al M.N. 697 del foglio 19, ente urbano della superficie di mq. 410.

* * * * *

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



1.4 CONFINI

Il mappale 697 confina a nord-ovest con i M.N.1580 e M.N.240, a nord-est con il M.N.1950, a sud-est con il M.N.26 e a sud-ovest con il M.N.1117.

* * * * *

1.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo è pervenuto agli esecutati in forza dei seguenti titoli:

- atto di permuta del dottor Francesco Giopato, notaio in Treviso, n.40438 di rep. e n.19663 di racc. stipulato in data 29.04.1993, registrato a Treviso il 18.05.1993 al n.538/V e trascritto a Treviso il 24.05.1993, al n.13161 di R.G. e n.9901 di R.P. (Documento "5").

- successione legittima di [REDACTED] deceduto l' [REDACTED] registrata a Treviso l'11.10.2012 n.2645 vol.9990, trascritta a Treviso il 07.01.2013 ai n.589 di R.G. e n.474 di R.P. e successiva accettazione tacita di eredità del notaio Bianconi Maurizio del 19.12.2012 repertorio 104817/31204, trascritta il 24.12.2012 ai n.39150 di R.G. e n.28209 di R.P. (Documento "6").

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

* * * * *

1.6 VINCOLI E SERVITÙ

L'atto di permuta a rogito del notaio Francesco Giopato, richiamato al precedente punto, non cita alcuna particolare servitù, se non la generica formula di rito *"gli immobili si intendono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritto, regione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nelle parti acquirenti della proprietà e del possesso di diritto e di fatto"*.

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



Sull'originaria particella M.N.697 sub.3, divenuta in seguito a frazionamento l'odierno M.N.697 sub.4 (proprietà esegutata) e il M.N.1950 (proprietà terzi) e **sulle attuali proprietà esegutate (M.N.697 del C.T. e M.N.697 sub. 1-2-4), sono stati costituiti i seguenti vincoli e/o obblighi, specificati nei seguenti atti che si invita a darne integrale lettura:**

- Vincolo di non Aedificandi con autentica di firma del notaio Roberto Ucci di Treviso, del 17.10.1995 rep.36931, registrato a Treviso il 24.10.1995 al n.3452 e trascritto a Treviso il 25.10.1995 al n.27943 di R.G. e n.20851 di R.P. (Documento "7"). Si precisa che le opere di ampliamento del fabbricato citate nel vincolo non sono mai state eseguite.

- Atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso stipulato il 31.07.2007 rep.62364/26133 registrato a Treviso il 03.08.2007 al n.15551 serie 1T e trascritto il 06.08.2007 ai n.n. 38731/21712, 38732/21713 e 38733/21714 (Documento "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.

* * * * *

1.7 SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 31.05.2023.

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
04.02.1976	2262	1937	Successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] regi-	/		/	
					proprietà	1/1	favore terzi

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



			strata a Treviso il 29.01.1976 n. 86 vol. 496. N.B. non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.				
24.05.1993	13161	9901	Atto di permuta del notaio F. Giopato del 29.04.1993 rep. 40438	/	Comune di Treviso – C.F. Sez. D Fg. 1 M.N. 697 sub. 1-2-3		
					Prop.	1/4	
07.01.2013	589	474	Successione legittima di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] reg. a Treviso l'11.10.2012 n. 2645 vol. 9990	/	Comune di Treviso – C.F. Sez. D Fg. 1 M.N. 697 sub. 1-2-4		
					Prop.	3/8	Esecutato 1
					Prop.	3/8	Esecutato 2
24.12.2012	39150	28209	Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] del notaio Bianconi Maurizio del 19.12.2012 rep. 104817/31204	/	Comune di Treviso – C.F. Sez. D Fg. 1 M.N. 697 sub. 1-2-4		
					Prop.	3/8	Esecutato 1
					Prop.	3/8	Esecutato 2
31.05.2023	19932	14305	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 03.05.2023 rep. 3110	Amco-Asset Management Company spa con sede in Napoli c.f. 05828330638	Comune di Treviso – C.F. Sez. D Fg. 1 M.N. 697 sub. 1-2-4		
					Prop.	3/8	Esecutato 1
					Prop.	5/8	Esecutato 2

Dalla lettura della Certificazione Notarile è stato riscontrato che il notaio designato non ha richiamato le seguenti trascrizioni dove vengono costituiti vincoli e/o obblighi sia a favore che contro le unità immobiliari in esame:

- Vincolo di non Aedificazione con autentica di firma del notaio Robert Ucci di Treviso, del 17.10.1995 rep. 36931, registrato a Treviso il 24.10.1995 al n. 3452 e trascritto a Treviso il 25.10.1995 al n. 27943 di R.G. e n. 20851 di R.P.
- Atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso stipulato il 31.07.2007 rep. 62364/26133 registrato a Treviso il 03.08.2007 al n. 15551 serie 1T e trascritto il 06.08.2007 ai nn. 38731/21712, 38732/21713 e 38733/21714.

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



ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
02.08.2010	28580	6407	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio M. Bianconi rep. 100155/28341 del 28.07.2010. Documento correlato: Annotazione nn. 39031/5313 del 24.12.2012 (Surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater DLGS 385/1993)	Veneto Banca spa con sede in Montebelluna (TV) c.f. 04167010265	€ 198.000,00	€ 110.000,00
09.05.2011	15887	3307	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio M. Bianconi rep. 101739/29356 del 04.05.2011.	Veneto Banca s.c.p.a. con sede in Montebelluna (TV) c.f. 00208740266	€ 99.000,00	€ 55.000,00
18.11.2019	45011	7367	Ipoteca della Riscossione da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 14.11.2019 rep. 3161/11319 emesso da Agenzia delle Entrate e Riscossioni con sede a Roma	Agenzia delle Entrate e Riscossioni con sede a Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario in Treviso viale Monte Grappa n. 34	€ 149.727,78	€ 74.863,89

Successivamente l'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 31.05.2023, data riferita al certificato ipotecario, ed il 04.11.2024. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

* * * * *

1.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Trattasi di un'abitazione unifamiliare ubicata nel comune di Treviso, in via Gruppo Conegliano n.8, zona residenziale ubicata ad ovest rispetto al centro storico della città di Treviso (foto aerea Documento "9").

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



Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni '50 e mantenuto, il solo piano primo, senza alcuna comunicazione/autorizzazione edilizia, alla fine degli anni '90. Si sviluppa su due piani fuori terra: il piano terra costituito dai vani accessori ed il piano primo dai vani principali. Presenta uno scoperto esclusivo di catastali 298mq; si rileva che verso nord-ovest parte dell'area risulta destinata a strada privata ad uso pubblico che asserva, oltre alla proprietà in esame, anche altri immobili di proprietà terzi (Foto 1-2-3-4).

Il piano terra raggiungibile solamente dall'esterno, ad eccezione di una botola dotata di posticcia scala in legno di collegamento tra i due piani, è costituito da un primo ampio ripostiglio che conduce ad un'ulteriore stanza asservita da un servizio igienico, dal garage con portone di accesso delle dimensioni alquanto limitate e da un ulteriore vano destinato a magazzino dov'è presente la caldaia (Foto 5-6-7-8-9-10).

Il piano primo, a cui si accede attraverso la scala esterna, è costituito da un ampio ingresso/corridoio, da un ripostiglio ove è ubicata la botola di collegamento al piano sottostante, dalla cucina, dal soggiorno, da due camere e dal servizio igienico. Il soggiorno è asservito da un terrazzo che si sviluppa lungo il prospetto principale, fronte strada (Foto 11-12-13-14-15-16-17-18).

Il piano terra, dell'altezza di media di circa 2.05ml, ha pavimentazioni parte in piastrelle e parte in cemento. I serramenti esterni, dell'epoca di costruzione, sono in legno con vetro semplice dotati di inferiate; il portone del garage è in legno con apertura manuale mentre la porta di ingresso in legno è di più recente installazione. Si evidenzia **che all'intradosso del solaio (soffitto piano terra) sono presenti delle travi in acciaio in parte ancorate alle murature e in parte sostenute da un pilastro** (Foto 19-20); la parte esecutata ha comunicato alla scrivente che tale intervento è avvenuto alla fine degli anni '90. **Relativamente a tali opere, oltre che a quelle di rinnovamento del piano primo, non è stata reperita alcuna pratica edilizia dal comune di Treviso.**

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



Il piano primo ha pavimentazioni in piastrelle nella zona giorno e nel bagno e, in palchetti di legno nelle camere; alcune pareti risultano rivestite con perline di legno. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in parte in pvc e parte in legno. Si evidenzia che alcune porzioni di pareti e soffitti presentano macchie di muffa e alcune lesioni; non è stato possibile accertare la presenza di eventuali infiltrazioni.

L'immobile presenta impianto elettrico di tipo tradizionale; l'impianto di riscaldamento è costituito dalla caldaia a metano installata alla fine degli anni '90 e da termosifoni presenti su tutto il piano primo e parte del piano terra; si rileva che al piano terra le tubazioni dell'impianto termoidraulico risultano essere a vista. Al piano primo è presente uno split di condizionamento.

In generale lo stato conservativo dell'immobile può definirsi, considerata l'epoca di costruzione e manutenzione, sufficiente.

L'area esterna, di limitato sviluppo, risulta recintata lungo la pubblica via e sul lato retrostante con recinzione, verso nord-est il fabbricato risulta a confine e il lotto non risulta delimitato da alcuna recinzione mentre verso sud-ovest l'area è delimitata in parte da un fabbricato di proprietà terzi e in parte da un muro con sovrastante rete (Foto 21-22-23-24). Si accede alla proprietà attraverso un accesso pedonale e due carrai uno dei quali (quello in prossimità della porzione ovest dell'area scoperta), da quanto asserito dalla parte eseguita, non risulta autorizzato.

Si sottolinea che l'indagine all'immobile è avvenuta 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.

Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù apparenti e non apparenti eventualmente costituite per il decorrere del tempo e non debitamente trascritte.

* * * * *

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



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	SUP. (mq)	COEFF. DEST.	SUP. COM. (mq)
vani accessori-piano terra	110,00	0,50	55,00
vani principali-piano primo	110,00	1,00	110,00
terrazzo piano primo	6,50	0,25	1,63
scoperto catastale (comprensiva di strada)	298,00	0,02	5,96
Totale arrotondato			173,00

* * * * *

1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, secondo il vigente P. I. del comune di Treviso, insiste in zona omogenea C - sottozona C.1 aree di completamento dell'edificazione, regolamentata dall'art. 37.1 delle N.T.O. e sottoposta a fasce di tutela dei corsi d'acqua – 100 metri art. 41 L.R. n. 11/04 (Documento "10").

* * * * *

1.10 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 Treviso (Documento "11"):

- Concessione Edilizia n.3/35 del 31.10.1958 per "*Nuova costruzione*" e successiva autorizzazione ad abitare del 20.07.1959 prot.21890.

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



Si sottolinea che dall'accesso atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Treviso, non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa alle opere eseguite, alla fine degli anni '90, ed in particolare dell'intervento, sul solaio d'interpiano, consistente nella posa di travi in acciaio, in parte ancorate alle murature e in parte sostenute da un pilastro.

1.10.1 Verifica difformità urbanistiche

In ottemperanza e nei limiti del mandato conferito dal G.E., nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato;

piano terra:

- per collegare il piano terra con il piano primo è stata ricavata, sul solaio, una botola dotata di posticcia scala in legno;
- nell'originario ampio garage è stata eretta una tramezza per il ricavo di un ripostiglio ridimensionando, di fatto, l'autorimessa;
- è stato ricavato un servizio igienico;
- sono state modificate le destinazioni dei vani;
- sono state modificate le forometrie perimetrali;
- altezza interna inferiore a quanto autorizzato (rientrante nella tolleranza).

piano primo:

- l'originario vano cucina è stata ridimensionato per il ricavo di un ripostiglio;
- nel ripostiglio è stata realizzata la botola;
- sono state modificate le forometrie perimetrali;
- altezza interna inferiore a quanto autorizzato (rientrante nella tolleranza).

Si rileva che l'unico accesso carraio autorizzato risulta essere quello in prossimità del garage.

Considerato che il servizio igienico ricavato al piano terra presenta un'altezza di 2.00ml, di fatto non sanabile, si dovrà procedere con la sua eliminazione. Dovrà essere altresì "chiusa" la botola di collegamento tra i due piani ed eliminato l'accesso

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



carraio non autorizzato. Il costo di tali interventi viene quantificato, in via equitativa, in complessivi Euro 5.000,00. Le restanti opere realizzate in difformità al titolo abilitativo potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con il relativo versamento della sanzione amministrativa (oltre ai diritti di segreteria), previa predisposizione della pratica edilizia in sanatoria; il complessivo costo viene quantificato in Euro 8.000,00.

Per quanto sopra detto, nonché considerati i limiti del mandato ricevuto, si invita la parte interessata ad eseguire approfondite ricerche ed indagini atte a verificare l'aspetto strutturale dell'intervento al solaio d'interpiano.

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, 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.

* * * * *

1.11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica; considerata l'epoca di edificazione, la tipologia delle murature, dei solai, dei serramenti e degli impianti, la prestazione energetica dell'immobile è collocabile tra le classi energetiche più basse.

Non è stato reperito alcun certificato impiantistico.

* * * * *

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



1.12 CONFORMITÀ CATASTALE

Successivamente alla presentazione della pratica di sanatoria edilizia, alle demolizioni e ai ripristini, dovrà essere predisposta una variazione catastale con procedura DOCFA il cui costo viene prudenzialmente quantificato in 1.500,00€. Si evidenzia che nella visura catastale dell'ente urbano M.N.697 è dichiarata una superficie reale di 466mq che si discosta dalla superficie catastale di visura di 410mq.

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

* * * * *

1.13 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati, come confermato dall'Attestazione di Residenza inviato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso in data 26.07.2024 (Documento "12").

In data 16.09.2024, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso (Documento "13").

* * * * *

1.14 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 con-*

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



tratto 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 € 1.000,00.

Comune di Treviso, via Gruppo Conegliano n. 8

Sez. D Foglio 1 M.N. 697 sub. 1-2-4

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMMERCIALE
Residenziale	mq. 173,00	€/mq. 1.000,00	€ 173.000,00

(diconsi Euro centosettantatremila/00)

* * * * *

1.15 VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle finiture, della problematica relativa al solaio d'interpiano, 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 147.000,00** (diconsi centoquarantasettemila/00 Euro).

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



A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punti "1.10" e "1.12" definiti in complessivi **Euro 14.500,00** (diconsi quattordicimila-cinquecento /00 Euro).

* * * * *

1.16 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- Documento "1" – Estratto di mappa
- Documento "2" – Visure catastali
- Documento "3" – Planimetrie catastali
- Documento "4" – Elaborato planimetrico
- Documento "5" – Atto di provenienza (notaio Giopato, rep. n.19663)
- Documento "6" – Atto di provenienza (denuncia di successione [REDACTED])
- Documento "7" – Vincolo di non Aedificandi notaio Ucci rep. 36931
- Documento "8" – Atto di compravendita notaio Baravelli di Treviso rep. 62364
- Documento "9" – Foto Aerea
- Documento "10" – Estratto P.I.
- Documento "11" – Documentazione urbanistica
- Documento "12" – Attestazione di residenza
- Documento "13" – Contratti locazioni/comodati

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**

Immobile a destinazione commerciale al piano terra e tre posti auto scoperti.

Quota di proprietà eseguita **1/1**

* * * * *

2.2 UBICAZIONE

Comune di Breda di Piave, frazione di Saletto, Piazza Vittorio Veneto n.12/A.

* * * * *

2.3 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA CATASTALE**Comune di Breda di Piave – Catasto Fabbricati**

(Estratto di mappa Documento “1” - Visura Documento “2” –

Planimetrie catastali Documento “3” – Elaborato planimetrico Documento “4”)

Sez. B Fg. 4 M.N. 164 sub. 8 cat. C/1 cl. 4 mq. 74 sup.c. mq. 84 R. € 1.280,30

Piazza Vittorio Veneto – Piano T

Sez. B Fg. 4 M.N. 164 sub. 33 cat. C/6 cl. 1 mq. 13 sup.c. mq. 13 R. € 28,87

Piazza Vittorio Veneto – Piano T

Sez. B Fg. 4 M.N. 164 sub. 34 cat. C/6 cl. 1 mq. 13 sup.c. mq. 13 R. € 28,87

Piazza Vittorio Veneto – Piano T

Sez. B Fg. 4 M.N. 164 sub. 35 cat. C/6 cl. 1 mq. 13 sup.c. mq. 13 R. € 28,87

Piazza Vittorio Veneto – Piano T

Intestazione catastale

Esecutato 1 - proprietà per 1/1

Compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge ed in particolare i B.C.N.C. sub. 5 – area scoperta di mq. 1056 e sub. 6 – portico.

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

* * * * *

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



2.4 CONFINI

Subalterno 8: l'unità confina a nord con il sub.6, a est con il sub. 9, a sud con il sub.5 e il sub.7 e a ovest con il sub. 5

Subalterni 33-34-35: le unità confinano a nord con il sub. 32, a est con il sub.44, a sud ed ovest il sub. 5

* * * * *

2.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

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

- atto di vendita del dottor Maurizio Bianconi, notaio in Treviso, n.100154 di rep. e n.28340 di racc. stipulato in data 28.07.2010, registrato a Treviso il 30.07.2010 al n.4117 serie 1T e trascritto a Treviso il 02.08.2010, al n.28578 di R.G. e n.17693 di R.P. (Documento "5").

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 vendita a rogito del notaio Maurizio Bianconi, richiamato al precedente punto, all'art.3 riporta quanto segue: *"La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile..."*.

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.

* * * * *

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



2.7 SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 31.05.2023.

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
03.07.2002	28900	20313	Atto di compravendita del notaio F. Giopato del 03.07.2002 rep. 62394	/	/		
09.12.2010	44233	27568	Successione legittima di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] reg. a il 27.07.2010 n. 1861 vol. 9990 N.B. risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 02.08.2010 ai nn. 28579/17694 da atto del notaio Bianconi del 28.07.2010	/			
02.08.2010	28578	17693	Atto di compravendita del notaio M. Bianconi del 28.07.2010 rep. 100154/28340	/	Comune di Breda di Piave – C.F. Sez. B Fg. 4 M.N. 164 sub. 8-33-34-35		
					Prop.	1/1	Esecutato 1
31.05.2023	19932	14305	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 03.05.2023 rep. 3110	Amco-Asset Management Company spa con sede in Napoli c.f. 05828330638	Comune di Breda di Piave – C.F. Sez. B Fg. 4 M.N. 164 sub. 8-33-34-35		
					Prop.	1/1	Esecutato 1

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
02.08.2010	28581	6408	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio M. Bianconi	Veneto Banca spa con sede in Montebelluna (TV) c.f. 04167010265	€ 90.000,00	€ 50.000,00

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



			rep. 100155/28342 del 28.07.2010. Documento correlato: Annotazione ad iscrizione nn. 39032/5314 del 24.12.2012 derivante da annotazione a iscrizione del 19.12.2012 del notaio Bianconi rep. 104818/31205.			
04.04.2013	10474	1335	Ipoteca Giudiziale da sentenza di condanna del 23.10.2012 rep. 805 del Giudice di Pace di Treviso	To.do Bar Casa srl con sede in Noale (VE) c.f. 02754940274	€ 10.000,00	€ 3.456,00
18.11.2019	45011	7367	Ipoteca della Riscossione da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 14.11.2019 rep. 3161/11319 emesso da Agenzia delle Entrate e Riscossioni con sede a Roma	Agenzia delle Entrate e Riscossioni con sede a Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario in Treviso viale Monte Grappa n. 34	€ 149.727,78	€ 74.863,89

Successivamente l'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 31.05.2023, data riferita al certificato ipotecario, ed il 04.11.2024. 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'unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra del condominio "La Sorgente", immobile ubicato in località Saletto, in comune di Breda di Piave (foto aerea - Documento "6").

Il condominio, edificato nell'anno 2001, presenta affaccio sulla principale piazza del paese; nell'area scoperta pertinenziale che divide il fabbricato dalla proprietà pubblica sono presenti dei parcheggi ad uso pubblico, dai quali, superato il porticato condominiale si raggiunge l'ingresso principale all'unità in esame (Foto 1-2).

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'unità, attualmente non occupata, ospita un ampio vano, un retronegozio con porta secondaria di uscita verso l'area scoperta condominiale, un locale servizi igienici costituito dall'antibagno e da due wc (Foto 3-4-5-6).

La pavimentazione è in gress, i serramenti perimetrali sono in metallo con vetrocamera; l'ingresso principale, costituito da ampie vetrate, è protetto da serranda a movimentazione elettrica, mentre l'ingresso secondario è dotato di chiusura blindata e inferriata ad apertura manuale. Il locale è provvisto di aria condizionata, l'impianto termoidraulico è costituito da una caldaia a metano posizionata nel retronegozio che alimenta i termoventil e termosifoni. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. E' presente, altresì, l'impianto d'allarme.

Sul retro del fabbricato, su area condominiale recintata e raggiungibile superati l'accesso carraio condominiale e/o quello pedonale, sono presenti i tre posti auto scoperti delimitati da segnaletica orizzontale; tale area risulta pavimentata con betonelle (Foto 7-8-9-10).

Lo scrivente evidenzia che al momento del sopralluogo uno dei posti auto era occupato da un'autovettura di proprietà sconosciuta.

Si sottolinea che l'indagine all'immobile è avvenuta 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.

Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù apparenti e non apparenti eventualmente costituite per il decorrere del tempo e non debitamente trascritte.

* * * * *

Consistenze

Seguente risulta la superficie commerciale dell'immobile, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato

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



derivato dalla comparazione di beni simili. La superficie commerciale la si ottiene moltiplicando le superfici lorde per i rispettivi coefficienti mercantili.

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUP. (mq)	COEFF. DEST.	SUP. COMM. (mq)
Attività commerciale	87,00	1,00	87,00
n.3 posti auto scoperti			
Totale			87,00

* * * * *

2.9 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il condominio "La sorgente", secondo il vigente P. I. del comune di Breda di Piave, ricade parte in zona A – centro storico (art. 28) e parte in zona C1 – residenziale di completamento (art. 30) - (Documento "7").

* * * * *

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 Breda di Piave (Documento "8"):

- Concessione Edilizia n.44 del 21.04.2001 prot.3238 per *"Demolizione di fabbricati esistenti e ricostruzione con ampliamento di fabbricato ad uso commerciale, direzionale e residenziale"* e successivo inizio lavori prot.6211 dell'11.05.2001;
- Denuncia d'inizio Attività del 21.12.2001 prot.15659 in variante per opere interne;
- Denuncia d'inizio Attività del 29.03.2002 prot.3716 in variante per opere interne;
- Abitabilità/Agibilità n.25 del 17.06.2002

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



2.10.1 Verifica difformità urbanistiche

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto autorizzato. Si rileva che nella seconda scia in variante è stata rappresentata, sulla tavola comparativa, la tramezza all'interno del negozio senza la campitura in colore rosso; considerato che quanto in opera corrisponde a quanto graficamente rappresentato si ritiene che trattasi di una carenza grafica.

* * * * *

2.11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica; considerata l'epoca di edificazione, la tipologia delle murature, dei solai, dei serramenti e degli impianti, la prestazione energetica dell'immobile è collocabile tra le classi energetiche medie.

Alla richiesta di agibilità, relativa alle opere di "*Demolizione e ricostruzione*" sono stati allegati i certificati degli impianti (vedasi documento "8").

* * * * *

2.12 CONFORMITÀ CATASTALE

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

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

* * * * *

2.13 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone.

In data 16.09.2024, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso (Documento "9").

* * * * *

2.14 CONDOMINIO

L'unità, facente parte del condominio "La Sorgente", è disciplinato dal Regolamento

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



Condominiale e dalle Tabelle Millesimali. Come comunicato dall'amministratore di condominio il debito maturato dall'esecutato, relativo all'unità in esame con riferimento al consuntivo anno 2022-2023 risulta di 1.332,16€ mentre con riferimento al consuntivo per l'anno 2023-2024 risulta di 886,01€. Non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria. (Documento "10")

* * * * *

2.15 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

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



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. Si precisa che il valore unitario esposto tiene conto, anche, del valore dei tre posti auto.

Comune di Breda di Piave - frazione di Saletto, Piazza Vittorio Veneto n.12/A

Sezione B - Foglio 4 - M.N.164 - sub. 8-33-34-35

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMMERCIALE
Attività commerciale e n.3 posti auto scoperti	87,00mq	1.000,00€/mq	87.000,00€

(diconsi Euro ottantasettemila/00)

* * * * *

2.16 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 78.000,00** (diconsi settantottomila/00 Euro).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati al precedente punto "2.14" definiti in complessivi **Euro 2.218,17** (diconsi duemiladuecentodiciotto/17 Euro).

* * * * *

2.17 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- Documento "1" – Estratto di mappa
- Documento "2" – Visura catastale
- Documento "3" – Planimetrie catastali

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



- Documento "4" –Elaborato planimetrico
- Documento "5" – Atto di provenienza
- Documento "6" – Foto Aerea
- Documento "7" – Estratto P.I.
- Documento "8" – Documentazione urbanistica
- Documento "9" – Contratti locazioni/comodati
- Documento "10" – Regolamento e spese condominiali

* * * * *

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



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, pertanto, inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore procedente Amco – Asset Management Company s.p.a. rappresentato dall'avvocato Massimiliano Chiaventone, alla parte esecutata, all'I.V.G. in qualità di custode giudiziario, nonché ai creditori intervenuti Agenzia delle Entrate-Riscossione rappresentata dal sig. Maschera Simone e al condominio "La Sorgente" rappresentato dall'Avv. Federico Scanferlato.

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 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, 27 novembre 2024

L'Esperto Stimatore
- dott. Fabio ing. 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



Firefox

<https://webmail.pec.it/smart/cgi-bin/ajaxmail>**Esec. Imm.re RGE 179/2023-AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA//**

Da **fabio.zanette@ingpec.eu** <fabio.zanette@ingpec.eu>
A **massimiliano chiaventone** <massimiliano chiaventone@pec.ordineavvocatitrevise.it>,
ven.procedure.cautelari.immob
<ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenzia riscossione.gov.it>, **federico scanferlato**
<federicoscanferlato@pec.ordineavvocatitrevise.it>, **ivg treviso**
<ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it>

Data giovedì 7 novembre 2024 - 09:16

Preg.mi

Avv. **Massimiliano Chiaventone**Sig. [REDACTED] - **Agenzia delle Entrate Riscossioni-Treviso**Avv. **Federico Scanferlato**

Spett.le

I.V.G.

Come disposto dal Giudice, dott.sa Torresan, inoltro la perizia estimativa, scaricabile dal link sottostante, completa degli allegati Fotografie e Documenti Lotto 1 e Lotto 2, di cui all'Esecuzione Immobiliare RGE 179/2023 (Amco Asset Management Company spa [REDACTED]), pendente presso il Tribunale di Treviso.

Entro il termine di 15 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 11.12.2024, dovranno pervenire allo scrivente note e/o osservazioni all'elaborato peritale.

<https://we.tl/t-HkEqUQorGB>

Distinti saluti.

L'Esperto Stimatore - ing. Fabio Zanette

N.B. si fa presente che il link ha una validità di giorni 7

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

Questo e-mail è ad uso esclusivo di colui al quale è indirizzato e potrebbe contenere informazioni riservate. Se ha ricevuto questo messaggio per errore, ci scusiamo per l'accaduto e Le invitiamo cortesemente a darcene notizia e a distruggere il messaggio ricevuto. La riordinazione che la diffusione, l'utilizzo 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".



Posteitaliane

RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il **Codice** su **poste.it**, **APP** o tramite **call center**.

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 65067 Sez. 04 Operaz. 64
Causale: R 07/11/2024 09:55
Peso gr.: 102
Tariffa € 8.65 Affr. € 8.65
Serv. Agg.:
Cod. R: 200632860460

Mod 22R - Mod.04000F - Ed.12/19 - EP1816B/EP1825A - SL [1]

Codice ZDCOMM e N° invio (solo per cartolina AR)



RW 20063286046-0

MODULO INVIO RACCOMANDATA

Codice 20063286046-0

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello

DESTINATARIO

PROV.

TEL.°

E-MAIL*

MITTENTE

NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE

INDIRIZZO

CAP

TEL.*

LOCALITY

16

2

☐ Avviso di Ricevimento☐ Contrassegno/Importo da Incassare €

in cifre

in lettere

Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno): ☐ C/C Postale ☐ Vaglia

* il dato è facoltativo

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: ZANETTE FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27fdc80246fef5f233e6ff682963f07



TRIBUNALE DI TREVISO

G.E.: dott.ssa Paola TORRESAN

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 179/2023

promossa da

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(Avv. Massimiliano Chiaventone)

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

PERIZIA INTEGRATIVA

INCIDENZA DEL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Cordignano, 26 settembre 2025

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

dott. Fabio ing. Zanette

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



PREMESSA

Con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.sa Paola Torresan, datata 10.05.2024, il sottoscritto dott. ing. FABIO ZANETTE, nato a Vittorio Veneto (TV) il 30.05.1972, con studio tecnico in Cordignano via E. Balbinot, civico n. 3, Cod. Fisc. ZNTFBA72E30M089Z, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2122, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare rubricata in targhetta. Ad espletamento del mandato ricevuto il perito estimatore in data 29.11.2024 inoltrava al Tribunale la perizia estimativa datata 27.11.2024.

Successivamente, con ordinanza del 19.09.2025, il Giudice, dott.sa Paola Torresan, invitava l'esperto stimatore e valutare l'incidenza del diritto di abitazione, a favore di [REDACTED], sul valore di stima del lotto n. 1 (comune di Treviso, sez. D, fog. 1, MN. 697 sub.1 e sub.2), assegnando termine fino al 30.09.2025.

Seguente risulta, pertanto, quanto valutato e definito dalla scrivente.

* * * * *

VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE E NUDA PROPRIETA'

Lo scrivente, effettuate le proprie valutazioni, ha definito che il valore del diritto di abitazione incide sul valore dell'immobile; seguenti risultano, infatti, gli importi definiti. Premesso che il valore dell'immobile è stato definito in 173.000,00€, così come definito al punto "1.14" nell'originaria perizia e che il valore del diritto di abitazione viene determinato applicando al valore venale dell'immobile l'attuale saggio d'interesse legale che per il calcolo del diritto di abitazione risulta pari al 2,5%, nonché il coefficiente riferito all'età della beneficiaria che in tal caso risulta pari a 8, essendo la signora [REDACTED] nata il 01.05.1940 (85 anni), seguente risulta il valore definito:

dott. Fabio ing. Zanette

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



valore immobile	saggio interesse legale	coefficiente	valore del diritto di abitazione	Valore della nuda proprietà
173.000,00€	2,50%	8	34.600,00€	138.400,00€

Definito, pertanto, il valore della nuda proprietà in **138.400,00€** (diconsi centotrentottomilaquattrocento/00), perverrà ora lo scrivente a determinare il valore di vendita forzata.

* * * * *

VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerato quanto già premesso nel punto "1.15" dell'originario elaborato peritale, il valore immobiliare di vendita forzata viene dallo scrivente aggiornato in Euro 117.640,00 (diconsi centodiciassettemilaseicentoquaranta/00 Euro). A tale importo andranno detratti i costi già quantificati ai punti "1.10" e "1.12" dell'originaria perizia estimativa definiti in Euro 14.500,00 (diconsi Euro quattordicimilacinquecento/00).

Alla luce di quanto sopra definito, il **valore di vendita forzata, al netto dei costi, viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 103.000,00** (diconsi Euro centotremila/00).

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

* * * * *

CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato integrativo conferitogli, fin d'ora ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

* * * * *

Cordignano, 26 settembre 2025

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

dott. Fabio ing. Zanette

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

