

TRIBUNALE DI TREVISO

G.E.: dott.sa Francesca Vortali

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 413/2018 - Udienza del 12.01.2022

promossa da

[REDACTED]
(Avv. Antonella Lillo)

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

ESECUTATO 3

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 22 dicembre 2021

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

dott. ing. Fabio Zanette

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



Sommario

PREMESSA.....	3
1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
1.1 Descrizione sintetica dell'immobile.....	4
1.2 Ubicazione.....	4
1.3 Identificativi e consistenza catastale.....	4
1.4 Confini.....	6
2. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE	6
3. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....	7
4. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI	7
5. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE	10
6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	13
7. CONFORMITA' EDILIZIA.....	13
7.1 Difformità urbanistiche	14
8. CONFORMITA' CATASTALE.....	17
9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE	17
10. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE.....	17
11. VALORE DI VENDITA FORZATA	18
CONCLUSIONI.....	19



PREMESSA

Con provvedimento del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.sa Paola Torresan, datata 06.07.2021, il sottoscritto ing. FABIO ZANETTE, nato a Vittorio Veneto (TV) il 30.05.1972, con studio tecnico in Cordignano, via E. Balbinot, civico n. 3, Cod. Fisc. ZNT FBA 72E30 M089Z, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2122, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare rubricata in targhetta. Con lo stesso provvedimento il Giudice, dott.sa Torresan, nominava quale custode del compendio immobiliare l'Aste 33 srl di Treviso.

Come da procedura, lo scrivente in data 14.07.2021 depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione di incarico ed il 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 Vittorio Veneto, per reperire tutta la documentazione urbanistica inerente gli immobili. Ha verificato, inoltre, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, sezione di Conegliano, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso e richiesto copia della dichiarazione di successione del coniuge e padre degli esecutati ed ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Treviso, copie dei contratti con i quali gli esecutati sono divenuti proprietari degli immobili oggetto di perizia estimativa. Ha inoltre richiesto, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Vittorio Veneto, il rilascio del certificato di residenza e stato famiglia.

Attraverso il portale telematico, lo scrivente veniva a conoscenza della sostituzione, in data 24.07.2021, del Giudice dott.sa Paola Torresan con il nuovo Giudice dott.sa Francesca Vortali.

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



Successivamente, nel corso del sopralluogo, effettuato in data 18.11.2021 e preventivamente concordato con il custode, sono state verificate le caratteristiche degli immobili e riprese alcune immagini fotografiche per documentare le peculiarità dei beni oggetto di stima.

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

* * * * *

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1 Descrizione sintetica dell'immobile

Intero fabbricato costituito da unità ad uso negozio ubicata al piano terra, appartamento al piano primo e secondo, vani accessori al piano seminterrato e ulteriori pertinenze (ripostiglio-magazzino-garage) insistenti sull'area scoperta.

Si predispose la presente perizia per la vendita in un **UNICO LOTTO**, in considerazione del fatto che la parte impiantistica è comune a tutte le unità immobiliari.

1.2 Ubicazione

Comune di Vittorio Veneto (TV), Viale Sant'Antonio da Padova, civico n.62 (negozio PT) e civico 64 int.1 e 2 (appartamenti P1 e P2).

1.3 Identificativi e consistenza catastale

COMUNE DI VITTORIO VENETO - CATASTO FABBRICATI

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

Planimetrie catastali DOCUMENTO "3")

Sez. H Fg. 3 **M.N. 841 sub. 1** cat. C/1 cl. 5 mq. 58 sup.cat.mq.66 Rd.€ 1.081,36

Viale Sant'Antonio da Padova piano T

Sez. H Fg. 3 **M.N. 841 sub. 2** cat. C/6 cl. 9 mq. 14 sup.cat.mq.17 Rd. € 57,84

Viale Sant'Antonio da Padova piano S1

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



- Sez. H Fg. 3 **M.N. 841 sub. 3** cat. A/2 cl. 1 vani 7,5 sup.cat.mq.189 Rd. € 419,49
Viale Sant'Antonio da Padova piano S1-T-1
- Sez. H Fg. 3 **M.N. 841 sub. 5** cat. C/6 cl. 9 mq. 17 sup.cat.mq.21 Rd. € 70,24
Viale Sant'Antonio da Padova piano T
- Sez. H Fg. 3 **M.N. 841 sub. 6** cat. C/2 cl. 7 mq. 28 sup.cat.mq.32 Rd. € 107,01
Viale Sant'Antonio da Padova piano T
- Sez. H Fg. 3 **M.N. 841 sub. 7** cat. C/2 cl. 7 mq. 26 sup.cat.mq.31 Rd. € 99,37
Viale Sant'Antonio da Padova piano T
- Sez. H Fg. 3 **M.N. 841 sub. 8** area urbana di mq. 1155
Viale Sant'Antonio da Padova

Con le corrispondenti quote di comproprietà sulla parti e impianti comuni dell'intero edificio, quali per legge o per destinazione.

Intestazione catastale

Esecutato 1 - proprietà per 250/1000

Esecutato 2 - proprietà per 750/1000

COMUNE DI VITTORIO VENETO - CATASTO FABBRICATI

(Estratto di mappa DOCUMENTO "1" - Visura DOCUMENTO "4" –
planimetria catastale DOCUMENTO "5")

- Sez. H Fg. 3 **M.N. 841 sub. 4** cat. A/2 cl. 1 vani 5 sup.cat.mq.114 Rd. € 279,66
Viale Sant'Antonio da Padova piano S1

Si evidenzia che il "piano S1" esposto in visura è errato; trattasi del "piano 2"

Con le corrispondenti quote di comproprietà sulla parti e impianti comuni dell'intero edificio, quali per legge o per destinazione.

Intestazione catastale

Esecutato 3 - proprietà per 4/4 in regime di separazione dei beni

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

La particella, M.N. 841 confina a nord con i M.N. 26 e 27, ad est con i M.N. 29, 632 e 607, a sud con strada comunale, Viale Sant'Antonio da Padova, a ovest con il M.N. 842.

* * * * *

2. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

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

- Atto di compravendita del notaio, dott. Enrico Sartorio, già notaio in Conegliano, del 17.02.1962 rep.14855, registrato a Conegliano il 09.03.1962 al N.2100 mod. I vol.155, trascritto a Treviso il 17.03.1962 RG.4400 RP.4042 (DOCUMENTO "6");
- Successione legittima in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED], deceduto il 23.01.2009, dichiarazione di successione registrata a Vittorio Veneto il 14.07.2009 al N.401 Vol.2009, trascritta a Treviso il 16.10.2009 RG.38518 RP.23382 (DOCUMENTO "7") e accettazione tacita di eredità trascritta a Treviso il 30.10.2009 RG.40526 RP.24547 (relativamente ai soli subalterni 1-6-7-8).

Si sottolinea che, a seguito delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non è stata reperita l'accettazione tacita di eredità relativa ai sub. 2-3-4-5;

- Atto di donazione del notaio, dott. Roberto Blandaleone, notaio in Vittorio Veneto, del 11.03.2013 rep.132048, registrato a Vittorio Veneto il 09.04.2013 al N.547 serie 1T, trascritto a Treviso il 10.04.2013 RG.11385 RP.7380 (DOCUMENTO "8").

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

* * * * *

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



3. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

All'art.3 del sopra citato atto di compravendita del notaio, dott. Enrico Sartorio, del 17.02.1962 rep.14855 viene riportata la seguente precisazione:

“Gli immobili oggetto delle due compravendite che precedono vengono trasferiti ed accettati a corpo, nel loro stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, servitù attive e passive con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e altresì da vincoli di mezzadria e di affitto. I mappali compravenduti n.24/D - 25/D sul loro lato nord-ovest, sono gravati di servitù di transito a piede e con qualunque mezzo per una striscia larga metri tre (m.3) giusta la metà ivi insistente della strada privata larga metri sei (m.6) che verrà costruita a cura e spese dei proprietari dei mappali 24/D - 25/D e dei mappali 24/A - 25/A a cavallo della dividente le due proprietà, per l'accesso e recesso dalla strada statale da Vittorio a Conegliano.

Inoltre i mappali n. 25/D - 24/D sul loro lato sud-est sono gravati di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo a favore della retrostante residua proprietà di terzi giusta la capezzagna ivi insistente”.

All'art.2 del sopra citato Atto di donazione del notaio, dott. Roberto Blandaleone, notaio in Vittorio Veneto, del 11.03.2013 rep. 132048 viene riportata la seguente dicitura: *“..... In particolare con le servitù di transito di cui al citato atto a rogiti notaio Enrico Sartorio in data 17.02.1962, rep.14855.....”.*

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

* * * * *

4. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., è stato prodotto l'estratto del catasto e la certificazione ventennale delle iscrizioni e trascrizioni, fino alla data del 19.09.2018. Il sottoscritto ha verificato,

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



presso l'agenzia delle Entrate (servizio ipotecario), la correttezza delle trascrizioni ed iscrizioni riportate.

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
17.03.1962	4400	4042	Atto di compravendita del notaio Enrico Sartorio di Conegliano, rep. 14855 del 17.02.1962 registrato a Conegliano il 09.03.1962 al N. 2100 mod. I vol. 115	/	Comune di Vittorio Veneto –C.T. Sez. H Fog. 3 MN. 24/D (ora MN.841) Sez. H Fog. 3 MN. 25/D (ora MN.841)		
					Prop.	1/2	Esecutato 2
16.10.2009	38518	23382	Successione legittima in morte di ██████████ ██████████ registrata a Vittorio V.to il 14.07.2009 al N. 401 Vol. 2009	/	Comune di Vittorio Veneto –C.F. Sez. H Fog. 3 MN. 841 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8		
					Prop.	1/4	Esecutato 1
30.10.2009	40526	24547	Accettazione tacita di eredità del notaio Roberto Blandaleone rep 129192/29378 del 09.10.2009 della successione legittima in morte ██████████ ██████████ registrata a Vittorio V.to il 14.07.2009 al N. 401 Vol. 2009	/	Comune di Vittorio Veneto –C.F. Sez. H Fog. 3 MN. 841 sub. 1-6-7-8		
					Prop.	1/4	Esecutato 1
10.04.2013	11385	7380	Atto di donazione del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, rep. 132048 del 11.03.2013, registrato a	/	Comune di Vittorio Veneto –C.F. Sez. H Fog. 3 MN. 841 sub. 4		
					Proprietà	1/1	Esecutato 3

dot. ing. Fabio Zanette

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



			Vittorio V.to il 09.04.2013 n. 547 serie 1T					
03.07.2018	23425	16584	Verbale pignoramento immobili dell' U.N.E.P. di Treviso. Atto giudiziario del 15.06.2018 rep. 5871/2018		Comune di Vittorio Veneto –C.F. Sez. H Fog. 3 MN. 841 sub. 1-2-3-5-6-7-8	Prop.	1/4	Esecutato1
						Prop.	3/4	Esecutato2
					Comune di Vittorio Veneto –C.F. Sez. H Fog. 3 MN. 841 sub. 4	Prop.	1/1	Esecutato3

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
30.10.2009	40525	9257	Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio V.to, rep. 129192/29378 del 09.10.2009 gravante sui seguenti immobili: Comune di Vittorio Veneto –C.F. Sez. H Fog. 3 MN. 841 sub. 1-6-7-8		€ 120.000,00	€ 80.000,00
03.05.2012	13261	1885	Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio V.to, rep. 131536/31246 del 16.04.2012 gravante sui seguenti immobili: Comune di Vittorio Veneto –C.F. Sez. H Fog. 3 MN. 841 sub. 1-4-6-7-8		€ 120.000,00	€ 60.000,00
11.01.2017	1327	182	Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 04.01.2017 rep. 125/2017 sui seguenti immobili: Comune di Vittorio		€ 120.000,00	€ 113.256,56

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



			Veneto –C.F. Sez. H Fog. 3 MN. 841 sub. 2-3-5			
--	--	--	---	--	--	--

Si sottolinea che a seguito delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non è stata reperita l'accettazione tacita di eredità relativa ai sub. 2-3-4-5.

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 19.09.2018, data riferita al certificato ventennale ed il 02.12.2021. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

* * * * *

5. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Siamo in presenza di un immobile che si sviluppa su tre piani fuori terra (negozio e n. 2 appartamenti), un livello seminterrato (vani accessori), area scoperta di mq. 1155 e pertinenze coperte poste sul retro, ubicato al centro della frazione di San Giacomo di Veglia, lungo la principale arteria viaria (S.S. 51) che conduce al capoluogo di Vittorio Veneto (vedasi foto aerea DOCUMENTO "9") (Foto 1-2). Trattasi di un fabbricato edificato nella metà degli anni 60 che non è stato oggetto di importanti interventi di ristrutturazione.

Il piano seminterrato, catastalmente pertinenziale all'appartamento al piano primo, è costituito da vani utilizzati a magazzini, ripostigli, disbrighi, garage, centrale termica utilizzata anche come lavanderia, e da un sottoscala in cui è presente una "turca" (Foto 3-4-5-6-7). Le finiture sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione.

Il piano terra è costituito da vani destinati a negozio (chiuso da diversi anni), a ufficio e relativo w.c. (questi ultimi catastalmente pertinenziali all'appartamento al piano primo), nonché dalla scala che porta ai sovrastanti appartamenti, ubicati al piano primo e secondo (Foto 8-9-10); da tale scala, nonché da quella presente nel retro del negozio, si raggiunge anche il piano seminterrato. Il piano terra presenta

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



pavimentazione in piastrelle di marmo tipiche dell'epoca, serramenti esterni in legno provvisti di vetrocamera e avvolgibili in legno e in pvc; le vetrine, la porta di accesso al negozio, nonché le serrande esterne avvolgibili sono in materiale metallico.

Il piano primo (appartamento civico 64-interno 1) è costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio (Foto 11-12-13-14-15); l'unità è provvista anche di un terrazzo che si sviluppa lungo tutto il prospetto principale (verso la strada pubblica) e un'ulteriore piccolo terrazzino prospiciente l'area scoperta che si sviluppa sul retro del fabbricato. Tale unità abitativa è stata oggetto di leggera manutenzione ordinaria circa quarant'anni fa.

Il piano secondo (appartamento civico 64-interno 2) è costituito da un ampio vano destinato a soggiorno e cucina, da tre camere, da un bagno e da due terrazzi, il primo con affaccio sulla via principale ed il secondo sul retro (Foto 16-17-18-19). Tale unità abitativa è stata oggetto di leggera manutenzione ordinaria circa vent'anni fa. Al momento del sopralluogo sono stati rilevati ammaloramenti ai soffitti.

I pavimenti dei due appartamenti risultano in piastre di marmo nella zona giorno, in palchetti nelle camere, piastrelle in gress nei servizi igienici e rivestimenti delle pareti sempre in gress. I serramenti sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti alimentati da una centrale termica comune a metano; nelle due unità abitative il riscaldamento è garantito da una stufa a pellet. L'impianto elettrico, comune a tutte le unità immobiliari, risulta dell'epoca ed ha subito, nel tempo, interventi di ordinaria manutenzione. Le tre unità sono provviste di impianto di climatizzazione costituito da split con macchina esterna.

In complesso l'immobile presente un discreto grado manutentivo.

L'area scoperta è costituita da una parte, antistante il fabbricato, destinata a parcheggio mentre la restante parte, si sviluppa principalmente sul retro. A tale area si accede sia da ovest che da est attraverso due "stradine" gravate da servitù di transito



a piedi e con qualunque mezzo a favore di terzi (Foto 20-21-22-23). L'area residua di pertinenza del fabbricato (verde, camminamenti, parcheggio), detratte le superfici delle servitù risulta di circa mq. 900.

Sull'area cortilizia presente sul retro del fabbricato, che presenta quota inferiore rispetto alla strada pubblica e all'area scoperta antistante il fabbricato, sono presenti tre corpi accessori destinati a garage, magazzino-taverna e ripostiglio. Il garage, ubicato lungo il confine sud-est, presenta struttura portante in muratura e copertura piana (Foto 24). Il corpo magazzino-taverna, ubicato sulla zona centrale dell'area cortilizia, presenta struttura portante in blocchi e copertura in legno con sovrastanti pannelli ed è costituito da due vani, il più grande è utilizzato a taverna (Foto 25-26); in aderenza al fabbricato è presente una tettoia in acciaio (avente dimensioni di circa 8.00x4.30ml) priva di titolo abilitativo (Foto 27). All'estremo nord-ovest della proprietà, è presente un ripostiglio realizzato in muratura in blocchi e copertura in legno con sovrastante lamiera (Foto 28-29).

Si evidenzia che le indagini agli immobili, sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, con particolare riferimento alle strutture del fabbricati e/o alla funzionalità e tipologia degli impianti. Non è stata, inoltre, eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù apparanti e non apparenti eventualmente costituite per il decorrere del tempo e non debitamente trascritte.

* * * * *

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Seguente risulta la superficie commerciale o convenzionale dell'immobile, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni simili. La superficie commerciale la si ottiene moltiplicando le superfici lorde per rispettivi coefficienti mercantili.

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



DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. MERCANT.	SUPERFICIE COMM. (mq)
Piano interrato e scale	121,00	0,50	60,50
Piano terra	93,00	1,00	93,00
Androne piano terra	7,00	0,50	3,50
Terrazzo piano terra	4,00	0,25	1,00
Appartamento piano 1	106,00	1,00	106,00
Terrazzi piano 1	20,00	0,25	5,00
Appartamento piano 2	106,00	1,00	106,00
Terrazzi piano 2	14,00	0,25	3,50
Garage esterno	21,00	0,50	10,50
Magazzino-taverna	32,00	0,50	16,00
Ripostiglio esterno	34,00	0,25	8,50
Area scoperta comune	900,00	0,04	36,00
			449,50

La superficie commerciale o convenzionale dell'unità immobiliare, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni simili, risulta arrotondato a mq 450,00.

* * * * *

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, secondo il vigente P.R.G del comune di Vittorio Veneto, insiste in area B2.282 – zone edificate sature (vedasi DOCUMENTO "10").

* * * * *

7. CONFORMITA' EDILIZIA

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, ha eseguito accesso presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Vittorio Veneto, al fine di

dot. ing. Fabio Zanette

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



accertare, e verificare, la sussistenza delle autorizzazioni amministrative riguardanti l'immobile in esame. Segue la documentazione reperita (DOCUMENTO 11):

- Licenza Edilizia prot. n.17489 del 08.02.1963 per l'autorizzazione "a costruire un fabbricato ad uso abitazione e negozio" e successiva autorizzazione all'abitabilità del 06.08.1964;
- Licenza Edilizia prot. n.5625 del 13.05.1964 per l'autorizzazione "a recingere una parte del proprio terreno";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.0001115 del 21.06.1990 per "l'intervento di tipologia di abuso n.3";
- Autorizzazione n.7703 del 16.04.1993 ad eseguire i lavori di "manutenzione straordinaria fabbricato residenziale consistente nel ripasso del manto di copertura, posa di guaina isolante e sostituzione delle grondaie";
- Autorizzazione n.13712 del 25.06.1993 ad eseguire lavori di "installazione pannello pubblicitario luminoso in prossimità dell'area scoperta dell'attività commerciale".

7.1 Difformità urbanistiche

Rispetto a quanto autorizzato, relativamente al fabbricato principale (negozio e appartamenti), sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano seminterrato:

- l'altezza interna risulta di circa 2.20 ml. che si riducono a ml. 2.00 nella centrale termica/lavanderia, anziché gli autorizzati ml. 2.35;
- sono state erette alcune nuove pareti divisorie tra cui il tamponamento della scala per il ricavo di un ulteriore vano nel sottoscala (ripostiglio e turca); la centrale termica è destinata, anche, a lavanderia;
- i vani indicati a laboratorio sono attualmente destinati a ripostiglio/magazzino;

Piano terra:

- l'altezza interna risulta di circa ml 3.25 anziché gli autorizzati ml. 3.15;

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



- sono state riscontrate alcune lievi difformità come lo spostamento di porte interne e la costruzione/demolizione di porzioni di tramezze;

Piano primo e secondo:

- l'altezza interna risulta di circa ml. 2.80 anziché gli autorizzati ml. 3.00;
- sono state riscontrate, in generale, alcune lievi difformità (spostamento e/o demolizione di tramezze interne, spostamento porte interne);
- su entrambi gli alloggi, la cucina è stata ricavata nell'autorizzato guardaroba e l'originaria cucina è stata trasformata in ripostiglio/camera.

Sono state, inoltre, riscontrate delle difformità anche sulle forometrie di facciata, consistenti nella diversa dimensione spostamento e/o chiusura delle stesse. Inoltre sul prospetto principale, a copertura del terrazzo del piano secondo, è presente una leggera struttura parapiovvia.

Rispetto a quanto autorizzato, relativamente alle pertinenze insistenti sull'area scoperta retrostante il fabbricato principale, sono state rilevate le seguenti difformità:

- il corpo centrale, autorizzato come magazzino, risulta attualmente adibito in parte a taverna dove è stato realizzato un caminetto la cui canna fumaria è visibile sui prospetti nord-est. In aderenza a detto corpo, è stata ricavata una tettoia della superficie di circa mq.34;
- il ripostiglio, ubicato nell'angolo nord-ovest della proprietà, è costituito da un unico ampio vano anziché dai tre autorizzati. I fori sul prospetto est non risultano conformi all'autorizzato.

Verifica regolarizzazione difformità edilizie:

Alla luce di quanto sopra relazionato lo scrivente, a seguito di un confronto con il tecnico comunale, ha valutato e definito quanto segue:

la porzione del piano seminterrato con altezza di circa ml. 2.20, dovrà essere regolarizzata indicando la destinazione d'uso dei vani a "spazi di servizio" (depositi, ripostigli, c.t, magazzini e garage). Il vano ora destinato a c.t. e lavanderia,

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



caratterizzato da un'altezza di ml. 2.00 dovrà, invece, essere adeguato all'altezza minima prevista (2,20ml) mediante la demolizione della pavimentazione e la ricalibratura della stessa; potrà essere destinato a sola centrale termica.

Relativamente alle suddette difformità sanabili e alle altre riscontrate al piano seminterrato, terra, primo e secondo del fabbricato principale, nonché quelle relative alle pertinenze (diversa distribuzione spazi interni, destinazioni d'uso, altezze, forometrie di facciata, ecc.), dovranno essere regolarizzate ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i., mediante la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria (costo quantificato in indicativi € 6.000,00) ed il versamento della sanzione amministrativa stimata in €1.000,00, il tutto per complessivi **€ 7.000,00**. Si precisa che il vano presente nel corpo accessorio, utilizzato a taverna, non potrà essere oggetto di sanatoria edilizia, in quanto non presenta le minime altezze interne.

Il costo per l'abbassamento e la ricalibratura della pavimentazione della c.t., per la demolizione della tettoia in acciaio realizzata in aderenza al magazzino e per l'eliminazione della copertura parapioggia del terrazzo al piano secondo, viene quantificato, in via equitativa, in complessivi **€ 6.000,00**.

Fermo restando quanto sopra relazionato in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete in rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva l'oggettiva impossibilità di esprimersi in modo certo sul punto. Trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza degli uffici tecnici comunali 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.

* * * * *

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



8. CONFORMITA' CATASTALE

A seguito della sanatoria edilizia è necessario, anche, l'aggiornamento delle planimetrie catastali (procedura DOCFA).

Il costo per tale pratica catastale viene definito in **€ 3.000,00**. Trattasi di un importo indicativo in quanto assoggettato dalla discrezionalità della P.A. e del professionista incaricato.

* * * * *

9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE

Come desumibile dal Certificato di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vittorio Veneto l'unità abitativa del piano primo è occupata dall'Esecutato 2, mentre l'unità abitativa del piano secondo è occupata dall'Esecutato 1, dall'Esecutato 3 e da altre due persone (DOCUMENTO "12").

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate di Treviso - Ufficio Territoriale di Conegliano, sugli immobili, oggetto di accertamento, non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato d'uso (DOCUMENTO "13").

* * * * *

10. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards i quali definiscono come valore di mercato (o commerciale) di un bene, *"l'ammontare stimato 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*

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



contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile."

Premesso ciò, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il metodo sintetico-comparativo, assumendo quali dati di raffronto le compravendite immobiliari di fabbricati similari, i valori di beni attualmente in vendita presso agenzie immobiliari nonché le personali conoscenze del mercato locale. I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le necessarie variazioni in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Alla luce dei criteri e valutazioni summenzionate, lo scrivente quantifica il valore unitario in 600,00€/mq.

Comune di Vittorio Veneto viale Sant'Antonio da Padova civico 62 e civico 64 int. 1 e 2

Sezione H - Foglio 3 - M.N. 841 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)
Residenziale/Commerciale	450,00	600,00	270.000,00

(diconsi Euro duecentosettantamila/00)

* * * * *

11. VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, 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 dell'immobile per la vendita forzata viene dallo scrivente ridotto del 15% e quantificato in **EURO 230.000,00** (diconsi Euro duecentotrentamila/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



A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punto "7.1" e "8" e definiti in complessivi **EURO 16.000,00** (diconsi Euro sedicimila/00).

* * * * *

CONCLUSIONI

Secondo quanto previsto dalla procedura delle esecuzioni, l'Esperto Stimatore, prima di inoltrare la relazione peritale alle parti, ha eseguito verifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per accertare l'intervento, nei termini e forme prescritte, di altri creditori. Alla data del 02.12.2021, risultavano intervenuti la [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di creditrice procedente, rappresentato [REDACTED] e [REDACTED]

Il perito ha, pertanto, inoltrato copia dell'elaborato peritale alle parti sopraesposte, all'Aste 33, in qualità di custode del compendio immobiliare, nonché agli esecutati. Dell'avvenuta spedizione o consegna, ne viene fornita prova allegando le "attestazioni di invio" (DOCUMENTO "14").

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, 22 dicembre 2021

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

