

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 7/2023 - Udienza del 15.05.2024

promossa da

[REDACTED]  
(Avv. Antonella Lillo e Paolo Corletto)

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

**PERIZIA DI STIMA**

Cordignano, 02 maggio 2024

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



## Sommarario

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 .....	5
3. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE.....	6
4. VINCOLI E SERVITÙ .....	6
5. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI .....	7
6. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE.....	8
7. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	11
8. CONFORMITÀ EDILIZIA .....	11
9. CONFORMITÀ CATASTALE.....	13
10. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	13
11. CONDOMINIO.....	14
12. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE .....	14
13. VALORE DI VENDITA FORZATA.....	15
CONCLUSIONI.....	15



**PREMESSA**

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Paola Torresan, datata 05.12.2023, 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, la dott.ssa Torresan nominava quale custode del compendio immobiliare l'Aste 33 s.r.l. di Treviso.

Successivamente, in data 13.12.2023, 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, l'attuale estratto 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 Cordignano, per reperire tutta la documentazione urbanistica; presso l'Ufficio Anagrafe è stato richiesto il certificato di stato famiglia. Ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso e prelevato dalla Conservatoria dei registri immobiliari il titolo di provenienza degli immobili oggetto di stima.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 05.03.2024 e 22.03.2024, preventivamente concordati 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.

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.

---

**dott. ing. Fabio Zanette**

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



## 1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

### 1.1 Descrizione sintetica degli immobili

Appartamento al piano secondo con cantina, garage e parti comuni.

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

Quota di proprietà eseguita 1/1

\* \* \* \* \*

### 1.2 Ubicazione

Comune di Cordignano (TV), via Trieste n.1

\* \* \* \* \*

### 1.3 Identificativi e consistenza catastale

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

Planimetrie cat. DOCUMENTO "3" – elaborato planimetrico/elenco immobili DOCUMENTO "4")

#### **Comune di CORDIGNANO - Catasto Fabbricati**

##### **Immobili A**

Sez. B Fg. 5 M.N. 1372 sub. 1 cat. C/6 cl. 2 cons. mq. 20 mq.27 R. € 56,81

Via Trieste n. 1 – piano T

Sez. B Fg. 5 M.N. 305 sub. 12 cat. A/3 cl. 2 cons.vani 4,5 mq.91 R. € 202,19

Via Trieste n. 1 – piano 2

Sez. B Fg. 5 M.N. 305 sub. 13 cat. C/2 cl. 3 cons. mq.12 mq.19 R. € 15,87

Via Trieste n. 1 – piano T

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali a norma di legge, in particolare sul garage comune così censito:

#### **Comune di CORDIGNANO - Catasto Fabbricati**

##### **Immobili B**

Sez. B Fg. 5 M.N. 305 sub. 1 cat. C/6 cl. 2 cons. mq. 20 mq.20 R. € 56,81

Via Trieste n. 1 – piano T

**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 evidenzia che tra le parti comuni è ricompreso anche il M.N. 305 sub 8 b.c.n.c. (vani al piano terra: corridoio, due locali di deposito e lavanderia nonché vano scale e scale) e inoltre l'area scoperta condominiale. Nell'atto di pignoramento non risulta esplicitamente indicato il suddetto bene comune non censibile.

#### Intestazione catastale

Immobili A: Esecutato 1 - proprietà per 1/2

Esecutato 2 – proprietà per 1/2

Immobili B: Esecutato 1 - proprietà per 1/12\*

Esecutato 2 – proprietà per 1/12\*

\*Si evidenzia che nell'atto di pignoramento la proprietà del garage comune in capo agli esecutati è stata imprecisamente indicata per *"l'intero del diritto di piena proprietà (ciascuno per la quota di 1/2)"*. Nella trascrizione del pignoramento non è invece stata indicata nessuna quota e nella *Sezione D, - ulteriori informazioni -*, è stato precisato che *"...per quanto attiene il garage censito mapp.305 sub.1 i signori Esecutato 1 e Esecutato 2 sono proprietari della quota comune ai sensi dell'art. 1117 e 1118 c.c. e non della piena proprietà trattandosi di bene comune condominiale"*.

La proprietà del garage comune, in capo agli esecutati, acquistata con atto del 06.04.2021 rep. n. 2764, è di 1/6 come correttamente indicato sia nella provenienza e conseguentemente anche in visura catastale (ovvero 1/12 ciascuno).

\* \* \* \* \*

## 2. CONFINI

- L'abitazione M.N. 305 sub. 12 a nord, est e sud affaccia su area scoperta comune ad ovest confina con altro alloggio e con il vano scale comune;
- La cantina M.N. 305 sub. 13 a nord confina con corridoio comune, a est e sud con area scoperta comune e a ovest con altra cantina;
- Il garage e l'area scoperta annessa (M.N. 1372 sub 1) confina a nord con l'area scoperta comune, a est con garage di altra ditta, a sud con il M.N. 1280 e a ovest 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



garage di pertinenza ad altro alloggio;

- Il garage comune M.N. 305 sub 1, a nord confina con l'area scoperta comune, ad est con altra unità, a sud con il corridoio comune e a ovest con l'area scoperta comune.

\* \* \* \* \*

### 3. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

Gli immobili oggetto del procedimento esecutivo sono pervenuti agli esecutati in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del notaio Raffaella Tomasi di Oderzo (TV) del 06.04.2021 rep. n.2764, raccolta n. 2166, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 12.04.2021, RG.14202, R.P. 9625 (DOCUMENTO "5")

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

\* \* \* \* \*

### 4. VINCOLI E SERVITÙ

L'atto di compravendita a rogito del notaio Tomasi, richiamato al precedente punto, all'articolo 6 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, se ed in quanto legalmente costituite, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile. Si richiamano in particolare tutti i patti e gli obblighi risultanti nell'atto autenticato nelle firme in data 2 marzo 1984 rep. n. 38564 del Notaio Marino Broli, registrato a Conegliano il 22 marzo 1984 al n. 540 Serie II e trascritto a Treviso in data 29 marzo 1984 ai nn. 7778/6508"*.

Considerata la particolarità dei patti e obblighi risultanti nel richiamato contratto del 02.03.1984 rep. n. 38564 – Atto di compravendita di alloggio Ex Ina-Casa, fissati dall'allora venditore Istituto Autonomo per la Case Popolari della provincia di Treviso, si produce la copia completa del contratto (DOCUMENTO "6").

**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



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

\* \* \* \* \*

#### 5. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dal dott. Andrea Falcinelli, Notaio in Treviso, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 03.02.2023.

#### TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
29.03.1984	7778	6508	Atto di compravendita del notaio Broli rep. 38564 racc. 8311 del 02.03.1984		Comune di Cordignano Sez. B Fg.5 M.N. 305 sub 4, M.N.401		
					/	/	/
26.02.2001	8090	5930	Dichiarazione di successione di ██████████ del ██████████ del 06.05.1999 n. 91 vol 436		Comune di Cordignano Sez. B Fg.5 M.N. 305 sub 4, M.N.401		
					/	/	/
31.12.2020	45192	31118	Dichiarazione di successione di ██████████ del 29.12.2020 n. 459790 vol. 88888		Comune di Cordignano Sez. B Fg.5 M.N. 305 sub 4, M.N.401		
					/	/	/
12.04.2021	14200	9623	Accettazione tacita del notaio Tomasi rep. 2764/2166 del 06.04.2021				
12.04.2021	14201	9624	Accettazione tacita del notaio Tomasi rep. 2764/2166 del 06.04.2021				
12.04.2021	14202	9625	Atto di compravendita del notaio Raffaella Tomasi del 06.04.2021 rep. 2764/2166		Comune di Cordignano - C.F. a- Sez. B Fog. 5 M.N. 305 sub. 12-13, M.N. 1372 sub 1 b- Sez. B Fog. 5 M.N 305 sub 1		
					Propr.	a - 1/1 b - 1/6	Esecutato 1 Esecutato 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



28.12.2022	52016	36114	Verbale di pignoramento immobili del Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso del 13.12.2022 Rep. 7994/2022	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a Orsago (TV)	Comune di Cordignano - C.F. a- Sez. B Fog. 5 M.N. 305 sub. 12-13, M.N. 1372 sub 1 b- Sez. B Fog. 5 M.N. 305 sub 1	Prop.	a - 1/1 b - 1/6	Esecutato 1 Esecutato 2
------------	-------	-------	--	---	---	-------	--------------------	----------------------------

**ISCRIZIONI**

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
12.04.2021	14205	2084	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del notaio R. Tomasi rep. 2765/2167 del 06.04.2021	[REDACTED] con sede a Orsago (TV)	€ 140.000,00	€ 57.000,00
18.11.2022	45783	8065	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 2228 del 06.09.2022 contro Esecutato 1	[REDACTED] con sede a Orsago (TV)	€ 15.000,00	€ 26.913,11
19.12.2022	50337	8833	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 2512 del 09.10.2022 contro Esecutato 2	[REDACTED] con sede a Orsago (TV)	€ 10.000,00	€ 13.950,34

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 03.02.2023, data riferita al certificato ipotecario, e il giorno 02.04.2024. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli.

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

\* \* \* \* \*

**6. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE**

La presente relazione ha per oggetto un appartamento al piano secondo con posto auto coperto e cantina al piano terra, facenti parte del "Condominio Trieste". I beni si

**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





trovano nella zona centrale del comune di Cordignano, lungo la strada provinciale che collega i limitrofi comuni di Sacile (PN) con Colle Umberto (TV). L'area d'insistenza è a prevalenza residenziale e ben asservita dai servizi (vedasi foto aerea DOCUMENTO "7").

Il condominio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da sei unità abitative: il piano terra è destinato a cantine e vani accessori comuni. Sul retro del fabbricato, in corpi staccati, sono presenti i garage con relativa area scoperta esclusiva (FOTO 1-2-3-4). Il fabbricato principale è stato costruito alla fine degli anni '60, mentre il garage negli anni '70, dall'allora Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Treviso (Ina Casa).

Il condominio presenta ingresso pedonale e carraio da via Trieste, quest'ultimo in comune con il limitrofo condominio: l'area esterna comune, completamente recintata su tutti i lati, è adibita per la quasi sua interezza a passaggi carrai e pedonali (FOTO 5-6).

L'unità in esame, ubicata al piano secondo, è accessibile mediante la scala condominiale (priva di ascensore) e affaccia per tre lati (nord, est e sud) sullo scoperto condominiale; le parti comuni presentano finiture tipiche dell'epoca di costruzione e si presentano in scadente stato manutentivo (FOTO 7-8-9).

L'appartamento è composto dall'ingresso, dalla cucina, dal soggiorno, da due camere e un bagno; dalla cucina e dal soggiorno si ha accesso a un terrazzo tamponato con serramenti metallici (FOTO 10-11-12-13-14-15-16). Le strutture e le finiture sono tipiche dell'epoca e di tipo economico: presenta pavimentazioni in piastrelle nella zona giorno e nei bagni e in palchetti di legno nelle due camere. I serramenti esterni sono in legno, con vetro semplice, e scuri anch'essi in legno; la porta d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato. Presenta impianto elettrico tradizionale, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano (ubicata in cucina) e termosifoni con tubature esterne a vista (gli occupanti dell'appartamento



hanno dichiarato che il riscaldamento non funziona). E' presente un climatizzatore con pompa di calore installato nell'ingresso e macchina esterna nel terrazzino. In generale l'alloggio si presenta in uno scadente stato manutentivo con serramenti interni ed esterni privi di cura e con alcune porte interne danneggiate.

Al piano terra è ubicata la cantina, accessibile sia dalle parti comuni condominiali che direttamente dall'esterno: presenta pavimentazione in battuto di cemento (FOTO 17-18). Tra le parti condominiali comuni del piano terra ci sono inoltre un ripostiglio (non visionato in quanto chiuso con lucchetto), un vano per il parcheggio delle biciclette, un'area adibita a lavanderia e un garage comune (non visionato in quanto anch'esso chiuso con lucchetto).

Sul retro del condominio sono presenti una serie di manufatti destinati a garage dotati di area scoperta esclusiva: l'unità in esame, censita alla particella 1372, presenta struttura in muratura e copertura in latero cemento ad una falda: il pavimento è in battuto di cemento e il portone è metallico scorrevole con apertura manuale (FOTO 19-20). Sull'area scoperta esclusiva, in aderenza al fabbricato, a cui si accede attraverso una porta, è presente una tettoia con sovrastanti lastre in fibrocemento, parzialmente crollata. L'area scoperta pertinenziale risulta attualmente in stato di abbandono (FOTO 21-22).

L'unità è dotata di APE codice identificativo n. 106171/2020 valido fino al 22/12/2030. 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 presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni simili. La superficie commerciale è stata

---

**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



ottenuta moltiplicando le superfici lorde esterne per i rispettivi coefficienti mercantili.

<u>SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE</u>			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. DEST.	SUP. COMM. (mq)
Appartamento P. 2	90,00	1,00	90,00
Terrazza P.2	5,00	0,25	1,25
Cantina P.T.	18,00	0,30	5,40
Garage P.T.	23,00	0,50	11,50
Area scoperta Garage	46,00	0,05	2,30
Totale arrotondato			110,00

\* \* \* \* \*

#### **7. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili secondo il vigente Piano Interventi del comune di Cordignano ricadono in zona AR1 – ambito residenziale consolidato, area regolamentata dall’art. 18 delle N.T.O. (DOCUMENTO “8”).

\* \* \* \* \*

#### **8. CONFORMITÀ EDILIZIA**

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, procederà ora a elencare la documentazione edilizio-urbanistica inoltrata a mezzo posta elettronica dall’Ufficio Tecnico del comune di Cordignano (DOCUMENTO “9”):

- progetto per la costruzione del complesso residenziale (composto da due fabbricati con sei alloggi ciascuno), richiesto dall’Istituto Autonomo Case Popolari (Ina-Casa), approvato con rilascio di licenza in data 20.06.1958 (si rileva che non è stata reperita/inoltrata l’autorizzazione ma solamente i grafici allegati);
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 03.12.1959, pratica 253/1958;
- Licenza di costruzione n.316 del 18.05.1970, P.E. 74/1970, per la costruzione di garage e inizio lavori comunicato in data 25.05.1970, prot. 2880.

**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



Dall'accesso atti non è stato trovato alcun tipo di contratto/convenzione tra l'allora Istituto Autonomo Case Popolari (Ina-Casa) e il comune o verso altri enti; al Comune di Cordignano non risulta in vigore alcun tipo di convezione.

### **Difformità urbanistiche**

Confrontando i titoli abilitativi del condominio con lo stato dei luoghi (appartamento, cantina e parti comuni) sono emerse alcune difformità interne e prospettiche (anche condominiali), verosimilmente realizzate al momento della costruzione del fabbricato. Il vigente Regolamento Edilizio del comune di Cordignano prevede che, per edifici realizzati in data antecedente a 01 settembre 1967 e dotati di certificato di abitabilità/agibilità, è riconosciuta la legittimità qualora lo stato di fatto si discosti dallo stato legittimato.

Il garage esclusivo (M.N.1372 sub.1) presenta alcune lievi difformità rispetto all'autorizzato (diverso posizionamento dei fori e leggero aumento dell'altezza minima interna), anche se va evidenziato che l'elaborato grafico allegato, predisposto per la costruzione di più unità, rappresenta la "pianta tipo". Sono presenti delle difformità prospettiche che dovranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001 mentre dovrà essere realizzato un controsoffitto interno al fine di adeguare l'altezza minima al progetto autorizzato; dovrà inoltre essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità in quanto mancante. Il complessivo costo viene sommariamente quantificato in € 3.500,00. Dovrà essere inoltre demolita la tettoia ubicata sul retro del garage ad un costo prudenzialmente quantificato in € 1.000,00. Si segnala che l'eventuale costo di smaltimento degli elementi di copertura (fibrocemento) non è precisamente quantificabile, in quanto una valutazione anche sommaria necessita di indagini per la verifica dei materiali, delle condizioni della copertura e del più idoneo intervento da eseguire.

Fermo restando quanto sopra esposto, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva nuovamente l'oggettiva

---

**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



impossibilità di esprimersi in modo certo sul punto. Trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza degli uffici competenti (Uffici Comunali, Genio Civile, ecc.) effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della pratica edilizia. E' da precisarsi, pertanto, che quanto valutato dallo scrivente potrà essere soggetto a possibili modifiche e/o variazioni. Si consiglia, pertanto, per gli interessati all'acquisto dell'unità in esame, di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso l'ufficio tecnico del comune di Cordignano.

\* \* \* \* \*

#### **9. CONFORMITÀ CATASTALE**

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi a meno, in seguito alla messa in opera del controsoffitto, dell'altezza interna del garage; trattasi di una difformità che, di fatto, non altera la rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che *l'area comune agli alloggi del fabbricato B*, graficamente rappresentata nella scheda n.2 sia della planimetria M.N. 305 sub.12 che del sub.13, ricomprende porzione del M.N.305 e del M.N.1257 di mappa.

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

\* \* \* \* \*

#### **10. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Durante il sopralluogo del 05.03.2024 l'immobile è risultato occupato da terze persone senza titolo, mentre alla successiva ispezione era presente l'esecutato 1. Presso l'anagrafe del comune di Cordignano risultano residenti gli esecutati e due familiari minorenni, come comprovato dal Certificato contestuale di Residenza e di Stato Famiglia rilasciato in data 20.02.2024 (DOCUMENTO "10").

In data 27.02.2024 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso (DOCUMENTO "11").

\* \* \* \* \*

**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



## 11. CONDOMINIO

L'appartamento fa parte del "Condominio Trieste" che risulta privo di regolamento condominiale, mentre sono presenti le Tabelle Millesimali. Come comunicato dall'amministratore condominiale, geom. [REDACTED], si evidenzia che il debito complessivo maturato dagli esecutati nei confronti del Condominio ammonta a € 1.087,42, di cui € 785,45 relativo alla gestione 2023-2024 ed € 301,97 riferiti alla gestione 2022-2023. Nell'ultima assemblea non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria (DOCUMENTO "12").

\* \* \* \* \*

## 12. 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

**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



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. Nel valore sottospeso si intendono ricomprese anche le parti comuni.

**Comune di Cordignano via Trieste n. 1**

**Sez. B Foglio 5 - M.N. 1372 sub. 1, M.N. 305 sub. 12 -13- quota 1/1**

**Sez. B Foglio 5 - M.N. 305 sub 1 – quota 1/6**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
Residenziale	110	500,00	55.000,00

(diconsi Euro cinquantacinquemila/00)

\* \* \* \* \*

**13. 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, 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 47.000,00** (diconsi Euro quarantasettemila/00).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punti "8" e "11" e definiti in complessivi **Euro 5.587,42** (diconsi Euro cinquemilacinquecentottantasette/42).

\* \* \* \* \*

**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.

**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 il perito ha inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore procedente [REDACTED] rappresentata dagli avv. Antonella Lillo e Paolo Corletto, all' [REDACTED] rappresentata dal sig. [REDACTED], all'Aste 33 in qualità di custode giudiziario e agli esecutati; 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, 02 maggio 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





Cordignano, 11 aprile 2024

Preg.mi

**GONGOS ION-MARIUS**

**COSTAN SIMINA-MARIA**

Via Trieste n.1

31016 Cordignano (TV)

Come disposto dal Giudice, lo scrivente Ing. Zanette Fabio, in qualità di perito estimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 7/2023, pendente presso il Tribunale di Treviso, inoltra copia della perizia di stima e concede termine di giorni 15 giorni prima dell'udienza, fissata per il 15.05.2024, per far pervenire allo scrivente note e/o osservazioni all'elaborato peritale.

Mi riservo di inoltrarvi a mezzo mail, qualora lo riteneste necessario, copia degli allegati "fotografie" e "documenti".

- Dr. 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

**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



**Posteitaliane**  
RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

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

NON INQUADRIRE L'ETICHETTA

Codice 2DCOMM e N° Invio (solo per cartoline AR)

RW 20063286058-5

NON INQUADRIRE L'ETICHETTA

**MODULO INVIO RACCOMANDATA** Codice 20063286058-5  
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**

GONGOS ION-DARUS e COSTAN SIMINA-MARIA  
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE

VIA TRIESTE 1  
INDIRIZZO N. CIVICO

31016 CORDIGNANO  
CAP LOCALITÀ PROV.

TEL.\* E-MAIL\*

**MITTENTE**

**PROTECNO di Zanette F. & C.**  
Studio Associato di Ingegneria e Consulenza Tecnica  
Via E. Balbinot n. 3  
INDIRIZZO 31016 CORDIGNANO (TV) N. CIVICO

CAP LOCALITÀ PROV. P.IVA 03477840262

TEL.\* E-MAIL\*

**SERVIZI ACCESSORI**

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

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

Fraz. 65031 Sez. 06 Operaz. 65  
Causale: R 11/04/2024 10:57  
Peso gr.: 47  
Tariffa € 7.45 Affr. € 7.45  
Serv. Agg.:  
Cod. R: 200632860585

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

**Perizia di stima E.I. RGE 7/2023 Banca della Marca//Gongos Ion-Marius+1**

Da **fabio.zanette@ingpec.eu** <fabio.zanette@ingpec.eu>

A **Antonella Lillo** <antonellalillo@pec.ordineavvocatitreviso.it>, **paolocorletto** <paolocorletto@pec.ordineavvocatitreviso.it>, **ven.procedure.cautelari.immob** <ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it>, **Aste 33** <aste33@pec.it>

Data giovedì 11 aprile 2024 - 10:47

Preg.mi

**avv. Antonella Lillo e avv. Paolo Corletto**

**Agenzia delle Entrate - Riscossione rif. TV202300074/GRSNA**

**Aste33**

Come disposto dal Giudice, dott.ssa Torresan, inoltro la perizia estimativa completa degli allegati Documenti e Fotografie, scaricabile dal link sottostante, relativa all'Esecuzione Immobiliare RGE 7/2023 (Banca della Marca Credito Coop. soc. coop.//Gongos Ion-Marius e Costan Simina-Maria) e viene concesso termine entro 15 giorni prima dell'udienza, fissata per il 15.05.2024, per far pervenire allo scrivente note e/o osservazioni all'elaborato peritale.

<https://we.tl/t-k1BxOx9rRj>

Distinti saluti.

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](mailto:info@zanetteprotecno.it)

P.IVA 03477840262

Questa e-mail è ad uso esclusivo di colui al quale è 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".

**Perizia di stima E.I. RGE 7/2023 Banca della Marca//Gongos Ion-Marius+1**

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>

A **fabio.zanette@ingpec.eu** <fabio.zanette@ingpec.eu>

Data giovedì 11 aprile 2024 - 10:47

**Ricevuta di accettazione**

Il giorno 11/04/2024 alle ore 10:47:04 (+0200) il messaggio "Perizia di stima E.I. RGE 7/2023 Banca della Marca//Gongos Ion-Marius+1" proveniente da "fabio.zanette@ingpec.eu"

ed indirizzato a:

ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it ("posta certificata") aste33@pec.it ("posta certificata") antonellalillo@pec.ordineavvocatitreviso.it ("posta certificata") paolocorletto@pec.ordineavvocatitreviso.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec21023.20240411104704.208506.967.2.56@pec.aruba.it

dati-cert.xml

smime.p7s

**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](mailto:info@zanetteprotecno.it)  
P.IVA 03477840262

