

TRIBUNALE DI TREVISO
G.E.: dott. LEONARDO BIANCO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 310/2024 - Udienza del 05.11.2025

promossa da



contro
ESECUTATO

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 23 ottobre 2025

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



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	8
1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
1.10 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
1.10.1 Verifica difformità urbanistiche.....	12
1.11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONE IMPIANTI.....	13
1.12 CONFORMITÀ CATASTALE	13
1.13 DISPONIBILITÀ DELL’IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	14
1.14 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE	15
1.15 VALORE DI VENDITA FORZATA	16
1.16 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	17
2 - LOTTO 2.....	18
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI	18
2.2 UBICAZIONE	18
2.3 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA CATASTALE	18
2.4 CONFINI	19
2.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE	19
2.6 VINCOLI E SERVITÙ	19
2.7 SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI	20
2.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE	20
2.9 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	22
2.10 CONFORMITÀ EDILIZIA	22
2.10.1 Verifica difformità urbanistiche.....	23
2.11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONI IMPIANTI.....	24

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



2.12 CONFORMITÀ CATASTALE	24
2.13 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE	24
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. Leonardo Bianco, datata 15.04.2025, il sottoscritto ing. FABIO ZANETTE, nato a Vittorio Veneto (TV) il 30.05.1972, con studio tecnico in Cordignano, via E. Balbinot, civico n.3, Cod. Fisc. 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 di Treviso.

Successivamente, in data 16.04.2025, 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, gli attuali estratti 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 la documentazione urbanistica; presso l'Ufficio Anagrafe sono stati richiesti i certificati di residenza.

Ha verificato, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodati d'uso e richiesto all'Archivio Notarile di Treviso copia dei contratti con cui la parte eseguita è divenuta proprietaria degli immobili pignorati.

Nel corso del sopralluogo effettuato nella giornata del 17.07.2025, 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 tre piani fuori terra e scoperto pertinenziale, ubicata in comune di Vittorio Veneto, via Porcia n.17.

Quota di proprietà eseguita 1/1

LOTTO 2 – **Appartamento al piano primo e garage al piano interrato**, facenti parte del “Condominio San Carlo 1” ubicato in comune di Vittorio Veneto, via Scossore n.101, interno 4.

Quota di proprietà eseguita 1/1

* * * * *

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



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

Abitazione unifamiliare costituita da tre piani fuori terra e scoperto pertinenziale
Quota di proprietà eseguita 1/1.

* * * * *

1.2 UBICAZIONE

Comune di Vittorio Veneto, via Porcia n.17.

* * * * *

1.3 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA CATASTALE

(estratto di mappa Documento "1" - visure catastali Documento "2" -
elaborato planimetrico Documento "3" - planimetrie catastali Documento "4")

CATASTO DI VITTORIO VENETO – CATASTO FABBRICATI								
Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
E	10	335	2	C/6	6	9 m ²	10 m ²	€ 22,78
Via Porcia n.17 piano T								
E	10	335	5	A/3	3	9 vani	177 m ²	€ 697,22
Via Porcia n.17 piano T-1-2								

Intestazione catastale

Esecutato - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
ed inoltre:

CATASTO DI VITTORIO VENETO – CATASTO FABBRICATI									
Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
E	10	335	4	B.C.N.C. ai sub. 2 e 5 – area scoperta di mq. 85					
Via Porcia n.17 piano T									

La particella corrisponde, al Catasto Terreni, al M.N. 335 del foglio 65, ente urbano della superficie di mq. 155.

* * * * *

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



1.4 CONFINI

La particella confina a nord-ovest con la strada pubblica di via Porcia, a sud-ovest con il M.N.13, a sud-est con il M.N.14, a nord-est con i M.N.727 e 15.

* * * * *

1.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata in forza dell'atto di compravendita del notaio R. Blandaleone rep.111.232 del 10.02.2003, registrato a Vittorio Veneto il 03.03.2003 n.239 serie 1V, trascritto il 27.02.2003, R.G.8247, R.P.5906 (Documento "5").

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

* * * * *

1.6 VINCOLI E SERVITÙ

Nell'atto di provenienza del notaio Blandaleone del 10.02.2003, richiamato al precedente punto, all'art.2 viene riportata la seguente dicitura: *"Quanto in contratto viene trasferito e accettato a corpo, nello stato di fatto e di diritto attuale, con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi e infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti e discontinue, subentrando parte acquirente in pieno luogo e stato a parte venditrice anche per ogni rapporto inerente, 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"*.

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



1.7 SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 09.08.2024.

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI			
					Diritto	Quota	Debitore	
27.02.2003	8247	5906	Atto di compravendita del notaio R. Blandaleone del 10.02.2003 rep. 111232	/	Comune di Vittorio Veneto – C.F. Sez. E Fg. 10 M.N. 335 sub. 1-2-3 (ora sub. 2-4-5)	proprietà	1/1	esecutato
09.08.2024	30954	22524	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 16.07.2024 rep. 5243.		Comune di Vittorio Veneto – C.F. Sez. E Fg. 10 M.N. 335 sub. 2-4-5	proprietà	1/1	esecutato

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
20.05.2011	17661	3696	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio R. Blandaleone rep. 130750/30611 del 29.04.2011		€ 675.000,00	€ 375.000,00

Successivamente l'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 09.08.2024, data riferita al certificato notarile ed il 26.09.2025. 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, facente parte di un più ampio fabbricato "a cortina", ubicata nel comune di Vittorio Veneto, località Ceneda, via Porcia n.17,

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



zona prevalentemente a destinazione residenziale, poco distante dal duomo di Ceneda e dal Parco Papadopoli (foto aerea Documento "6").

Il fabbricato costruito in epoca remota, è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 2004; è costituito da tre piani fuori terra, e piccolo scoperto nella corte interna, con affaccio principale e accesso direttamente dalla pubblica via (foto 1-2). Si sottolinea che il fabbricato è stato impropriamente suddiviso in tre distinte unità abitative, una per piano, mentre urbanisticamente la destinazione risulta essere uniresidenziale (vedasi il capitolo 1.10).

Il piano terra è composto dall'ingresso (comune alle tre unità abitative), da una cucina/soggiorno, da un bagno con antibagno e da una camera (urbanisticamente destinata a ripostiglio); è altresì presente un garage raggiungibile sia dall'ingresso comune che dal portone fronte strada (si sottolinea che sia la scarsa ampiezza del vano che le limitate dimensioni del portone rendono difficile il ricovero di un'autovettura). Sul retro si sviluppa l'area scoperta pertinenziale, raggiungibile dalla cucina (foto 3-4-5-6-7-8). Il piano primo è costituito da una cucina (autorizzata a camera) con terrazzo, un bagno e una camera (foto 9-10-11-12). Il piano secondo è composto da una cucina (licenziata ad anticamera), da una camera, da un bagno dotato di lucernario e da un ripostiglio cieco (foto 13-14-15-16).

Il piano terra ha pavimentazioni in gress, serramenti esterni in legno o in metallo dotati di vetrocamera e balconi in legno; il portone del garage risulta in legno. Il piano primo presenta pavimentazione in palchetti e in gress nel bagno, serramenti esterni in parte in legno e parte in metallo con vetrocamera provvisti di balconi in legno. Il piano secondo/sottotetto, caratterizzato da altezze minime di 1,50m e vani ove è presente la catena della capriata che ne limita l'utilizzo, ha pavimentazione in palchetti e gress nel bagno, serramenti esterni in legno con vetrocamera e oscuri del medesimo materiale.



Si rileva che i vani del piano primo e del piano secondo sono stati controsoffittati. Si evidenzia che alcune porzioni di pareti e soffitti, in particolare del piano terra, presentano macchie di muffa verosimilmente riconducibili a fenomeni infiltrativi. L'immobile presenta impianto elettrico di tipo tradizionale con due contatori. L'impianto di riscaldamento è costituito da un'unica caldaia a metano installata nel garage, dotata di conta ore, e termosifoni.

In generale lo stato conservativo dell'immobile può definirsi, considerata l'epoca di ristrutturazione e la scarsa manutenzione, carente.

L'area esterna, di limitato sviluppo, è delimitata verso ovest e verso sud da un alto muro che la divide dalle altre proprietà; da quanto rilevato nel corso dell'ispezione sembra che porzione della stessa sia utilizzata dai confinanti (foto 17-18).

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'unità immobiliare, 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.

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUP. (mq)	COEFF. DEST.	SUP. COM. (mq)
abitazione (piano T-1-2)	170,00	1,00	170,00

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



garage	15,00	0,50	7,50
terrazzo	15,00	0,25	3,75
area scoperta (sup. catastale)	85,00	0,04	3,40
Totale arrotondato			185,00

* * * * *

1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, secondo il vigente P.R.G. del comune di Vittorio Veneto, insiste in zona omogenea A – centro storico e presenta grado di protezione 3; l'area risulta sottoposta a vincolo Culturale-Paesaggistico (area d'Interesse Pubblico). L'edificio è inoltre inserito nella schedatura della unità edilizie con il N. 2-147 (Documento "7").

* * * * *

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 Vittorio Veneto (Documento "8").

Premesso che la costruzione dell'originario fabbricato risulta di epoca remota, ovvero tra il 1840 e 1900, seguenti risultano i successivi titoli edilizi reperiti:

- Licenza Edilizia prot.10988 del 19.08.1963 per lavori di *"Modifica del fabbricato ad uso bagno e fossa settica"*.
- Licenza Edilizia prot.4382 del 21.11.1972 per *"Apertura di un accesso per entrare al locale garage"*.
- Autorizzazione n.22748 del 19.10.1993 per *"Variante numero 1 alla manutenzione straordinaria del fabbricato residenziale consistente nell'apertura di quattro lucernai sul tetto"*. Si rileva che presso l'ufficio tecnico comunale non è stata reperita l'originaria pratica edilizia di manutenzione straordinaria.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.7 del 09.01.2004 per *"Sanatoria pertinenza,*

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



terrazzo, e modifiche interne fabbricato residenziale”;

- Permesso di Costruire n.44 del 02.02.2004 per *“Ristrutturazione fabbricato uniresidenziale consistente in modifiche distributive e prospettiche con ampliamento dello stesso mediante demolizione volume accessorio condonato e ricostruzione dello stesso in aderenza al fabbricato principale”;*

- Provvedimento comunale n.100273 del 14.12.2004 relativo alla Denuncia d’Inizio Attività prot.31360 del 27.07.2004 (di cui non si dispone copia) per *“Variante 1 al progetto di ristrutturazione fabbricato uniresidenziale consistente in modifiche distributive interne e tinteggiatura esterna”*. Si precisa che con la DIA era stato richiesto anche il ricavo di un’ulteriore unità abitativa al piano sottotetto, richiesta non accolta dalla P.A.;

- Attestazione di agibilità ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR 380/01 prot.26355 del 21.06.2005, rilasciata a seguito della richiesta di agibilità prot.12592 del 22.03.2005;

- Provvedimento di diniego prot.28005 del 04.08.2010 per *“Ristrutturazione fabbricato residenziale per il ricavo di n. 3 alloggi”*.

1.10.1 Verifica difformità urbanistiche

Prima di relazionare in merito alle eventuali difformità riscontrate, lo scrivente ribadisce che l’immobile è stato autorizzato ad uso unifamiliare e che pertanto l’attuale utilizzo in tre unità abitative non risulta conforme. Si dovrà, pertanto, ripristinare i luoghi sulla base di quanto urbanisticamente autorizzato ed in particolare si dovrà procedere nel destinare all’uso autorizzato la camera al piano terra (licenziata a ripostiglio) e le cucine al piano primo e secondo (licenziate a camera e anticamera).

Nel corso del sopralluogo sono state, inoltre, riscontrate alcune difformità riguardanti le dimensioni dei vani, le altezze interne (controsoffitto al piano primo e secondo) e altre lievi incongruenze rispetto a quanto autorizzato. Inoltre si rileva che le dimensioni del ripostiglio realizzato al piano terra, nell’anno 2004, risultano inferiori

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



rispetto all'autorizzato. Pertanto per rendere l'immobile conforme al licenziato, si dovrà procedere con la demolizione del controsoffitto al piano secondo e con la sanatoria edilizia delle restanti difformità; trattasi, infatti, di difformità che potranno essere regolarizzate, ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i., previo parere ambientale, con la redazione di una pratica edilizia in sanatoria ed il relativo versamento della sanzione minima amministrativa e dei diritti di segreteria. Il complessivo costo dei ripristini e della sanatoria edilizia viene prudenzialmente quantificato in complessivi € 15.000,00.

Fermo restando quanto sopra esposto, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva nuovamente l'oggettiva impossibilità di esprimersi in modo certo sul punto. Trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza degli uffici competenti 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.

* * * * *

1.11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Sul il sito delle Regione Veneto è stata accertata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica con il codice n. 151681/2024 (la cui copia non è disponibile alla visione), richiamato anche nel contratto di locazione stipulato in data 05.12.2024, dove viene dichiarata la classe energetica G.

Alla richiesta del certificato di abitabilità del 22.03.2005 sono stati allegati i certificati degli impianti (vedasi documento "8").

* * * * *

1.12 CONFORMITÀ CATASTALE

Successivamente alla presentazione della pratica di sanatoria edilizia e ai ripristini, dovrà essere predisposta una variazione catastale con procedura DOCFA il cui costo viene prudenzialmente quantificato in 1.500,00€.

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



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 il piano terra è risultato occupato dal locatario, il piano primo e secondo, pur non avendo trovato gli inquilini, risultavano chiaramente abitati. In data 25.07.2025 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vittorio Veneto inoltrava il certificato di residenza e stato famiglia (Documento "9").

In data 18.06.2025, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso, ma annotava la presenza di un contratto di locazione con numero di registrazione 4412 serie 3T del 06.12.2024, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Conegliano-Vittorio Veneto. Copia di tale contratto di locazione, oltre a ulteriori due in essere, sono stati inoltrati allo scrivente dall'I.V.G. in data 25.06.2025, locazioni che di seguito vengono riportate:

- *contratto di locazione per uso abitativo a canone agevolato* (appartamento al piano terra) stipulato in data 10.12.2014 e registrato il 29.12.2014 al n.003826 serie 3T, con decorrenza dal 10.12.2014 al 09.12.2017, della durata di 3 anni e con diritto di proroga di 2 anni; la prossima scadenza, a seguito delle varie comunicazioni di proroga, sarà al giorno 09.12.2025. Il prezzo della locazione è stato stabilito in € 4.200,00 annui da pagarsi in n.12 rate mensili anticipate di Euro 350,00 ciascuna; lo scrivente ritiene che trattasi di un congruo importo di locazione annua. Essendo stato registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, il contratto è da ritenersi opponibile alla procedura.

- *contratto di locazione per uso abitativo* (appartamento al piano primo) stipulato in data 06.09.2021 e registrato il 09.09.2021 al n.003361 serie 3T, della durata di 4 anni, con decorrenza dal 06.09.2021 al 05.09.2025 con tacito rinnovo. Il prezzo della

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



locazione è stato stabilito in € 4.200,00 annui da pagarsi in n.12 rate mensili anticipate di Euro 350,00 ciascuna; lo scrivente ritiene che trattasi di un congruo importo di locazione annua. Essendo stato registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, il contratto è da ritenersi opponibile alla procedura.

- *contratto di locazione per uso abitativo* (appartamento al piano secondo) stipulato in data 05.12.2024 e registrato il 06.12.2024 al n.004412 serie 3T, della durata di 4 anni, con decorrenza dal 05.12.2024 al 04.12.2028 con tacito rinnovo. Il prezzo della locazione è stato stabilito in € 4.800,00 annui da pagarsi in n.12 rate mensili anticipate di Euro 400,00 ciascuna; lo scrivente ritiene che trattasi di un congruo importo di locazione annua. Essendo stato registrato in data posteriore al pignoramento immobiliare, il contratto è da ritenersi non opponibile alla procedura. Vedasi per quanto sopra esposto il Documento "10".

* * * * *

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 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."*

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



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 € 800,00.

Comune di Vittorio Veneto, via Porcia n. 17

Sez. E Foglio 10 M.N. 335 sub. 2 e sub. 5 nonché B.C.N.C. sub. 4

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMMERCIALE
Residenziale	mq. 185,00	€/mq. 800,00	€ 148.000,00

(diconsi Euro centoquarantottomila/00)

* * * * *

1.15 VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle finiture, considerato che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 125.800,00 (diconsi centoventicinquemilaottocento/00 Euro).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punti "1.10.1" e "1.12" definiti in complessivi Euro 16.500,00 (diconsi sedicimilacinquecento/00 Euro).

Alla luce di quanto sopra definito, **il valore di vendita forzata, al netto dei costi,**

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



viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 109.000,00 (diconsi Euro centonovemila/00).

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

* * * * *

1.16 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- Documento "1" – Estratto di mappa
- Documento "2" – Visure catastali
- Documento "3" – Elaborato planimetrico
- Documento "4" – Planimetrie catastali
- Documento "5" – Atto di provenienza
- Documento "6" – Foto Aerea
- Documento "7" – Estratto P.R.G.
- Documento "8" – Documentazione urbanistica
- Documento "9" – Certificato di residenza
- Documento "10" – Contratti locazioni/comodati

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



2 - LOTTO 2**2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

Appartamento al piano primo e garage al piano interrato, facenti parte del "Condominio San Carlo 1".

Quota di proprietà eseguita 1/1

* * * * *

2.2 UBICAZIONE

Comune di Vittorio Veneto, via Scossore n. 101 interno 4.

* * * * *

2.3 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA CATASTALE

(estratto di mappa Documento "1" - visura catastale Documento "2" -
planimetrie catastali Documento "3")

CATASTO DI VITTORIO VENETO – CATASTO FABBRICATI								
Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
E	5	689	8	A/2	3	4 vani	75 m ²	€ 432,58
Via Scossore piano 1								
E	5	689	15	C/6	7	20 m ²	20 m ²	€ 59,91
Via Scossore piano S1								

Intestazione catastale

Esecutato - proprietà per 1/1

La particella n.689 del Catasto Fabbricati corrisponde al M.N.742 del fog. 60 del Catasto Terreni.

Sono inoltre comprese le parti comuni condominiali ai sensi di legge o per destinazione e secondo le previsioni del vigente regolamento condominiale; in particolare, con le unità viene trasferita la quota di 53,050/1.000 per il sub.8 e la quota di 7,272/1.000 per il sub.15.

* * * * *

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



2.4 CONFINI

- L'unità immobiliare sub.8 confina a nord con vano scale-ascensore comune, a est affaccia sull'area scoperta condominiale e ad ovest confina con altra unità non identificabile catastalmente.
- L'unità immobiliare sub.15 confina a nord con altra unità non identificabile catastalmente, a est con area di manovra comune, a sud con altra unità non identificabile catastalmente e a ovest con terrapieno.

* * * * *

2.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

Le unità immobiliari sono pervenute alla parte eseguita in forza dell'atto di compravendita del notaio Nico Vascellari rep.13088 del 16.10.1972, registrato a Vittorio Veneto il 23.10.1972 n.1847 serie I vol.145, trascritto il 26.10.1972, R.G.19554, R.P.17241 (Documento "4").

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 compravendita del dott. Vascellari del 16.10.1972, richiamato al precedente punto, non cita alcuna particolare servitù, se non la seguente generica formula: *"Gli immobili sono venduti nello stato attuale, con tutti gli annessi ed infissi, le servitù attive e passive, comprese quelle derivanti dalla divisione in quote distinte del fabbricato, con tutte le azioni, le ragioni e gli oneri inerenti"*.

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 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 09.08.2024.

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
26.10.1972	19554	17241	Atto di compravendita del notaio N. Vascellari del 16.10.1972 rep. 13088	/	Comune di Vittorio Veneto – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 689 sub. 8 e 15		
					proprietà	1/1	esecutato
09.08.2024	30954	22524	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 16.07.2024 rep. 5243.	[REDACTED]	Comune di Vittorio Veneto – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 689 sub. 8 e 15		
					proprietà	1/1	esecutato

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
20.05.2011	17661	3696	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio R. Blandaleone rep. 130750/30611 del 29.04.2011	[REDACTED]	€ 675.000,00	€ 375.000,00

Successivamente l'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 09.08.2024, data riferita al certificato notarile ed il 26.09.2025. 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 appartamento ubicato al piano primo e garage al piano interrato, facenti parte del condominio "San Carlo 1", immobile ubicato in via Scossore n.101,

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



zona ubicata tra la località di Meschio e il centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di immobili residenziali e commerciali (foto aerea - Documento "5").

Il condominio, edificato all'inizio degli anni '70, si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato ed è costituito sia da unità commerciali (piano terra) che unità residenziali. Il fabbricato è ubicato in prossimità dell'incrocio di due strade pubbliche, via Maset e via Scossore; l'ingresso principale è prospiciente a quest'ultima via (foto 1-2).

L'unità residenziale (interno 4), raggiungibile sia dalla scala condominiale che dall'ascensore, è costituita dall'ingresso con adiacente ripostiglio, dal soggiorno da cui si accede all'unico terrazzo (dotato di serramento in alluminio), dalla cucina, dal bagno e dall'unica camera (foto 3-4-5-6-7-8-9). Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione: i pavimenti sono in elementi in gress ad eccezione della camera che risultano in palchetti. I rivestimenti della cucina e del bagno sono in gress, mentre le pareti del soggiorno sono rivestite con carta da parati; i serramenti esterni sono in legno con tapparelle in pvc. L'impianto di riscaldamento è centralizzato (caldaia a metano ubicata al piano interrato) con elementi radianti; l'impianto elettrico è del tipo tradizionale. In generale l'appartamento presenta un sufficiente stato manutentivo.

Il garage raggiungibile dalla scala condominiale, dall'ascensore nonché dalla rampa carraia da via Maset, è provvisto di basculante metallico (di ridotta larghezza) e bocca di lupo; la pavimentazione è in cemento. Si evidenzia che sul soffitto del locale sono presenti delle macchie di umidità, la cui causa non è stata accertata (foto 10-11-12).

L'area scoperta condominiale, seppur di discrete dimensioni, è occupata da parcheggi, dalla pubblica via Maset e dall'accesso carraio che conduce sia alla rampa condominiale che a quella del condominio confinante (foto 13-14).

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 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 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)
Appartamento	67,00	1,00	67,00
Terrazzo	5,00	0,25	1,25
Garage	22,00	0,50	11,00
Totale arrotondato			79,00

* * * * *

2.9 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, secondo il vigente P.G.R. del comune di Vittorio Veneto, insiste in area B2 – zone edificate sature (Documento "6").

* * * * *

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

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



mezzo posta elettronica, dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Vittorio Veneto (Documento "7").

- Licenza edilizia prot.9230/1044 del 01.07.1970 per *"Costruzione fabbricato ad uso abitazione e negozi"*;
- Autorizzazione alla variante prot.9230 del 30.12.1970 per *"Modifica altezza dei piani, modifica dei fori delle autorimesse ed apertura di n.3 nuovi finestroni nonché lievi modifiche interne"*;
- Autorizzazione alla variante prot.1291 del 29.01.1971 per *"Ricavo abbaino"*;
- Fine lavori e dichiarazione di rilascio permesso di abitabilità datato 17.11.1971;
- Autorizzazione prot.1068 del 07.04.1977 per *"Installazione serramenti in alluminio"*.

2.10.1 Verifica difformità urbanistiche

Rispetto a quanto autorizzato, sono state riscontrate oltre ad alcune lievi difformità relative alle dimensioni e distribuzioni dei vani interni, sia nell'appartamento che nel garage, una incongruità della zona ingresso dell'appartamento. Nei grafici architettonici, allegati alla licenza edilizia, la porta di accesso all'unità residenziale è inserita in una piccola bussola in prosecuzione del vano scala; sui luoghi detta bussola costituisce di fatto l'ingresso all'appartamento. La planimetria catastale redatta nel 1971 risulta, invece, conforme allo stato dei luoghi (per una più chiara comprensione vedasi le due immagini sotto proposte).

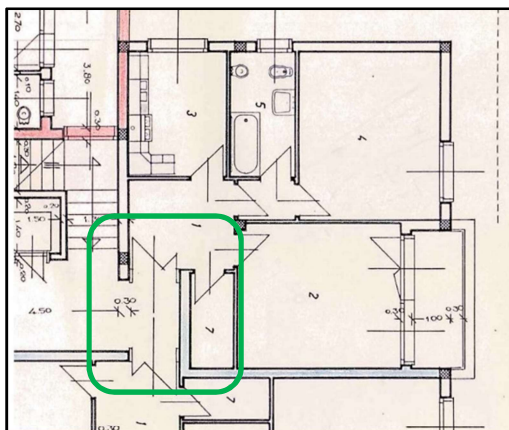
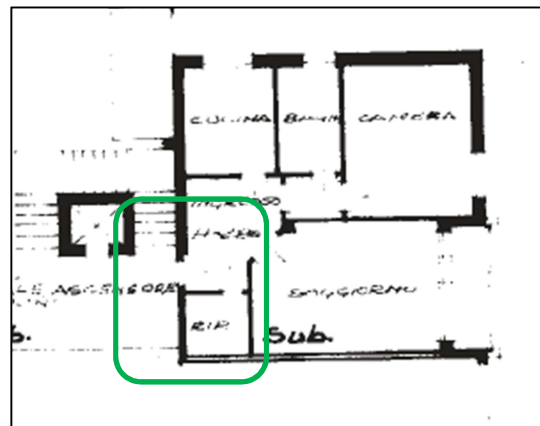


grafico architettonico allegato alla licenza edilizia



planimetria catastale

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



Trattasi di difformità che potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i. con la redazione di una pratica edilizia in sanatoria ed il relativo versamento della sanzione minima amministrativa e dei diritti di segreteria. Il complessivo costo della sanatoria edilizia, viene prudenzialmente quantificato in € 5.000,00.

Fermo restando quanto sopra esposto, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva nuovamente l'oggettiva impossibilità di esprimersi in modo certo sul punto. Trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza degli uffici competenti 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.

Lo scrivente sottolinea che eventuali difformità condominiali, non oggetto di verifica, dovranno essere regolarizzate dal condominio.

* * * * *

2.11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica; nel contratto di locazione sottoscritto in data 01.11.2023, all'art. 11bis, viene dichiarata la classe energetica G.

Non è stato reperito alcun certificato impiantistico.

* * * * *

2.12 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

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 occupato dal locatario e famigliari, come confermato dal Certificato di Residenza inviato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vittorio Veneto datato 25.07.2025 (Documento "8").

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



In data 18.06.2025, l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, comunicava allo scrivente l’inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d’uso. Come, però, comunicato dall’I.V.G. risulta in essere un contratto di locazione che lo stesso ha provveduto a inoltrare allo scrivente, i cui dati vengono di seguito riportati:

- *contratto di locazione per uso abitativo a canone agevolato* stipulato in data 01.11.2013 e registrato il giorno 08.11.2013 al n.224 serie 3P, della durata di 3 anni, con decorrenza dal 01.11.2013 al 31.10.2016 con diritto di proroga di 2 anni; la prossima scadenza, a seguito delle varie comunicazioni di proroga, sarà il 31.10.2026. Il prezzo della locazione è stato stabilito in € 3.600,00 annui da pagarsi in n.12 rate mensili anticipate di Euro 300,00 ciascuna; lo scrivente ritiene che trattasi di un congruo importo di locazione annua. Essendo stato registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, il contratto è da ritenersi opponibile alla procedura (Documento “9”).

* * * * *

2.14 CONDOMINIO

Le unità, facenti parte del “Condominio San Carlo 1”, sono disciplinate dal Regolamento Condominiale e dalle Tabelle Millesimali. Come comunicato dall’amministratore, il debito complessivo maturato dall’esecutato nei confronti del Condominio risulta pari a 639,61€; con riferimento al consuntivo anni 2024-2025 l’importo dovuto è pari a 396,82€, mentre per l’anno 2025-2026 l’importo dovuto risulta di 242,79€ (Documento “10”).

Si precisa che nella e-mail inoltrata dall’amministratore condominiale, lo stesso sottolinea che, probabilmente, durante la prossima assemblea verranno deliberati lavori straordinari.

* * * * *

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



2.15 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 condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Alla luce dei criteri e valutazioni summenzionate lo scrivente quantifica il valore unitario in 750,00€/mq.

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



Comune di Vittorio Veneto, via Scossore n. 101 int. 4**Sez. E Foglio 5 M.N. 689 sub.8 e sub.15**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMMERCIALE
Residenziale	mq. 79,00	€/mq. 750,00	€ 59.250,00

(diconsi Euro cinquantanovemiladuecentocinquanta/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, il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 53.325,00 (diconsi cinquantatremilatrecentoventicinque/00 Euro).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punti "2.10.1" e "2.14" definiti in complessivi Euro 5.639,61 (diconsi cinquemilaseicentotrentanove/61 Euro).

Alla luce di quanto sopra definito, **il valore di vendita forzata, al netto dei costi, viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 48.000,00** (diconsi Euro quarantottomila/00).

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

* * * * *

2.17 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- Documento "1" – Estratto di mappa
- Documento "2" – Visure catastali
- 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" – Atto di provenienza
- Documento "5" – Foto Aerea
- Documento "6" – Estratto P.R.G.
- Documento "7" – Documentazione urbanistica
- Documento "8" – Certificato di residenza
- Documento "9" – Contratti locazioni/comodati
- Documento "10" – Spese condominiali

* * * * *

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



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 Intrum Italy spa per FINN SPV srl rappresentato dagli avvocati Davide Sarina e Giulia Galati, 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.

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 allegati i fascicoli 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, 23 ottobre 2025

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 RGE310/2024-Trib. Treviso-INTRUM SPA per FINN SPV//PALUDETTI MIRKADa **fabio.zanette@ingpec.eu** <fabio.zanette@ingpec.eu>A **davide.sarina** <davide.sarina@milano.pecavvocati.it>, **ven.procedure.cautelari.immob** <ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it>, **ivg treviso** <ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it>

Data giovedì 2 ottobre 2025 - 09:17

Preg.mi

Avv.ti Davide Sarina e Giulia Galati**Sig. Maschera Simone-Agenzia delle Entrate Riscossioni-Treviso**

Spett.le

I.V.G.

Come disposto dal Giudice, dott. Bianco, inoltro la perizia estimativa, scaricabile dal link sottostante, completa degli allegati Fotografie e Documenti Lotto 1 e Lotto 2, relativa all'Esecuzione Immobiliare RGE 310/2024 (Intrum Italy spa per Finn spv srl// Paludetti Mirka), pendente presso il Tribunale di Treviso.

<https://fromsmash.com/0a0R~I98S1-dt>

Entro il termine di 15 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 05.11.2025, dovranno pervenire allo scrivente note e/o osservazioni all'elaborato peritale.

Distinti saluti.

L'Esperto Stimatore - ing. Fabio Zanette

Dott. Ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.

Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV)

Tel 0438-998041 - e-mail info@zanetteprotecno.it

P.IVA 03477840262

Questa e-mail e' ad uso esclusivo di colui al quale e' indirizzata e potrebbe contenere informazioni riservate. Se ha ricevuto questo

Posteitaliane**RICEVUTA DI ACCETTAZIONE**

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

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



RW 20088021808-0

MODULO INVIO RACCOMANDATA

Codice 20088021808-0

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

PALUDETTI MIRKA
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE
VIA TRENTO E TRIESTE
INDIRIZZO N. CIVICO **40**
31029 **VITTORIO VENETO**
CAP LOCALITÀ PROV. **TV**

MITTENTE

PROTECNO di Zanette F. & C
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE
Studio Associato di Ingegneria e Consulenza Tecnica
INDIRIZZO **Via E. Balbinot n. 3** N. CIVICO
31016 CORDIGNANO (TV)
CAP LOCALITÀ PROV.
Tel. 0438.998041 - Fax 0438.998053
Part. IVA 03477840262

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

Mod 22R - Mod.04000F - Ed.12/19 - EP1816B/EP1825A - SL (1A69 - 1A35)

* il dato è facoltativo

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 65031 Sez. 04 Operaz.1^o
Causale: R 02/10/2025 09:24
Peso gr.: 105
Tariffa € 9.00 Affr. € 9.00
Serv. Agg.:
Cod. R: 200880218080

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