

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 139/2022 - Udienza del 03.04.2024

promossa da  
**DOVALUE s.p.a. per PRISMA SPV s.r.l.**  
(Avv. Lorenzo Sternini)

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

**PERIZIA DI STIMA**

Cordignano, 21.03.2024

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



## Sommaro

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 .....	6
6. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE .....	8
7. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	10
8. CONFORMITÀ EDILIZIA .....	11
9. CONFORMITÀ CATASTALE.....	13
10. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	13
11. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE .....	13
12. VALORE DI VENDITA FORZATA.....	14
CONCLUSIONI.....	15



**PREMESSA**

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Paola Torresan, datata 29.09.2023, 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 03.10.2023, lo scrivente depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento.

Prima di procedere con l'ispezione degli immobili pignorati, l'esperto stimatore richiedeva telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali, l'attuale estratto di mappa, 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 Oderzo, per reperire tutta la documentazione urbanistica e per richiedere il certificato di destinazione 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 richiesto al notaio copia del contratto di provenienza degli immobili oggetto di stima.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 30.01.2024, preventivamente concordato 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. In detto incontro lo scrivente ha appreso che in data 12.01.2024 è deceduto l'esecutato 1, così come si evince d'allegato certificato di morte (DOCUMENTO "1").

---

**dott. ing. Fabio Zanette**

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



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

## 1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

### 1.1 Descrizione sintetica degli immobili

Abitazione ubicata al piano terra, nonché locale ad uso deposito in corpo staccato e area scoperta esclusiva e comune. Si predispone la presente perizia per la vendita in un **UNICO LOTTO**.

Quota di proprietà eseguita 1/1 (abitazione, deposito e area scoperta esclusiva) ed 1/3 (area scoperta comune).

\* \* \* \* \*

### 1.2 Ubicazione

Comune di Oderzo (TV), frazione Piavon, via Frassenè n.16 int.2.

\* \* \* \* \*

### 1.3 Identificativi e consistenza catastale

(Estratto di mappa DOCUMENTO "2" - Visura DOCUMENTO "3" -

Planimetrie cat. DOCUMENTO "4" – elaborato planimetrico DOCUMENTO "5")

#### **Comune di ODERZO - Catasto Fabbricati**

Fg. 7 M.N. 62 sub. 16 Zona cen. 2 cat. A/3 cl. 2 vani 6,0 100mq R. € 396,64

Via Frassenè n. 16 – piano T

Fg. 7 M.N. 62 sub. 20 Zona cen. 2 cat. C/2 cl. 4 45 mq 51 mq R. € 108,07

Via Frassenè n. 16 – piano T

Fg. 7 M.N. 62 sub. 24 Bene comune non censibile ai sub.16-20 – area scoperta

Via Frassenè – piano T

Oltre alla proprietà *pro quota* della centrale termica censita al foglio 7 mappale 62 sub. 21, bene comune non censibile ai sub. 7-16-17.

#### **Comune di ODERZO - Catasto Terreni- sezione Piavon**

**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



Fg. 7	M.N. 239 semin. Arb.	Cl. 2	mq. 86	Deduz. A1 B9	R.D. 0,72	R.A.0,42
Fg. 7	M.N. 253 semin. Arb.	Cl. 1	mq. 3	Deduz. A1	R.D. 0,03	R.A.0,02
Fg. 7	M.N. 255 semin. Arb.	Cl. 2	mq. 24	Deduz. B9 A1	R.D. 0,20	R.A.0,12
Fg. 7	M.N. 256 semin. Arb.	Cl. 2	mq. 104	Deduz. B9 A1	R.D. 0,88	R.A.0,51
Fg. 7	M.N. 260 semin. Arb.	Cl. 2	mq. 21	Deduz. B9 A1	R.D. 0,18	R.A.0,10

#### Intestazione catastale

Esecutato 1 - proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con esecutato 2

Esecutato 2 - proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni con esecutato 1

#### **Comune di ODERZO - Catasto Terreni - sezione Piavon**

Fg. 7	M.N. 252 semin. Arb.	Cl. 1	mq. 74	Deduz. A1	R.D. 0,76	R.A.0,44
Fg. 7	M.N. 259 semin. Arb.	Cl. 2	mq. 2	Deduz. A1 B9	R.D. 0,02	R.A.0,01
Fg. 7	M.N. 220 semin. Arb.	Cl. 1	mq. 15	Deduz. A1	R.D. 0,15	R.A.0,09
Fg. 7	M.N. 240 semin. Arb.	Cl. 2	mq. 37	Deduz. B9 A1	R.D. 0,31	R.A.0,18

#### Intestazione catastale

Esecutato 1 - proprietà per 1/6 in regime comunione dei beni con esecutato 2

Esecutato 2 – proprietà per 1/6 in regime comunione dei beni con esecutato 1

\* \* \* \* \*

## **2. CONFINI**

L'unità immobiliare M.N. 62 sub.16 e la relativa area scoperta sub. 24, confinano a nord con via Frassenè, a est con i sub. 21, 17, 25, a sud con il sub. 26 e con M.N.239, a ovest con i M.N. 255-253-252.

L'unità immobiliare M.N. 62 sub.20 e la relativa area scoperta sub. 24, confinano a nord con i sub. 28 e 19, a est con via pubblica, a sud con il M.N. 260, a ovest con il M.N. 240.

I terreni, M.N. 252-253-255-239-256-220-240-259-260 confinano a nord con la pubblica via Frassenè e con il M.N.62, ad est con il M.N. 62 e con via pubblica, a sud e a ovest con i M.N. 254-258-257-251.

**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



\* \* \* \* \*

### **3. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE**

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo è pervenuto agli esecutati in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del notaio Vera Garlatti di Sacile (PN) del 29.11.2007 rep.11447, registrato a Pordenone il 17.12.2007 al n.14219 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 19.12.2007, RG. 33320/33321/33322/33329 (DOCUMENTO "6")

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

\* \* \* \* \*

### **4. VINCOLI E SERVITÙ**

L'atto di compravendita a rogito del notaio Garlatti, richiamato al precedente punto, all'articolo *Clausole Comuni* riporta la frase di rito: *"Gli immobili in oggetto vengono alienati a corpo e non a misura, con ogni dipendenza, pertinenza, accessorio ed accessione, con tutte le relative servitù attive e passive, quali legalmente in atto esistenti, con la proprietà pro quota delle parti e spazi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c..."*.

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 dalla dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 23.03.2023.

#### TRASCRIZIONI

**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



DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
02.10.1969		15390	Atto di compravendita del notaio Gallina del 10.09.1969 rep. 39218				
21.07.1999		17315	Atto di donazione del notaio M. Broli del 29.06.1999 rep. 86230				
21.07.1999		17314	Atto di divisione del notaio M. Broli del 29.06.1999 rep. 86230				
21.07.1999		17317 17318 17319	Atto di cessione di diritti del notaio M. Broli del 29.06.1999 rep. 86230				
19.11.2003		33166	Dichiarazione di successione del 30.09.1997 n. 71/813 NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE EREDITA'				
19.12.2007		33320 33321 33322 33329	Atto di compravendita del notaio Vera Garlatti del 29.11.2007 rep. 11447/2926	/	Comune di Oderzo - C.F. Fog. 7 M.N. 62 sub. 16-20-24 Comune di Oderzo - C.T. sez. Piavon Fog. 7 M.N. 239-253-255-256-260		
					Prop.	1/1	A favore Esecutato 1 Esecutato 2
					Comune di Oderzo - C.T. Sez. Piavon Fog. 7 M.N. 252-259-220-240		
					Prop.	1/3	A favore Esecutato 1 Esecutato 2
28.04.2022		11095	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 24.03.2022 Rep. 1768	Prisma SPV s.r.l. con sede in Roma	Comune di Oderzo - C.F. Fog. 7 M.N. 62 sub. 16-20-24 Comune di Oderzo - C.T. sez. Piavon Fog. 7 M.N. 239-253-255-256-260		
					Prop.	1/1	A favore Esecutato 1 Esecutato 2
					Comune di Oderzo - C.T. Sez. Piavon Fog. 7 M.N. 252-259-220-240		
					Prop.	1/3	A favore Esecutato 1 Esecutato 2

**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



ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
19.12.2007		16699	Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del notaio V. Garlatti rep. 11449/2928 del 29.11.2007	Bipop Carire s.p.a. con sede in Brescia	€ 227.120,00	€ 133.600,00

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 23.03.2022, data riferita al certificato ipotecario, e il giorno 22.02.2024. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; non risulta trascritta alcuna successione in morte dell'esecutato 1.

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

\* \* \* \* \*

**6. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE**

Trattasi di un'abitazione ubicata al piano terra di un fabbricato composto da tre unità abitative e relativo deposito collocato in corpo distaccato, siti nella frazione di Piavon di Oderzo in via Frassenè. Trattasi di zona a destinazione agricola ubicata a sud del centro della frazione di Piavon, non comodamente asservita dai servizi (vedasi foto aerea DOCUMENTO "7").

L'originario edificio ove insiste l'unità abitativa è stato edificato in epoca remota, mentre l'alloggio oggetto di procedura è stato interessato da minimi lavori di manutenzione avvenuti, così come asserito dall'esecutato 2, poco prima del 2010 (FOTO 1-2-3-4); detto intervento manutentivo ha interessato alcune finiture interne, i serramenti e la realizzazione di un cappotto dello spessore di circa 4/5cm. L'alloggio è costituito dall'ingresso, dalla cucina, dal soggiorno, da un piccolo disbrigo, da tre

**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





camere e un bagno (FOTO 5-6-7-8-9-10-11) e si presenta in sufficiente stato di manutenzione. Le pavimentazioni sono in piastrelle nella zona giorno e nel bagno mentre sono in palchetti prefiniti nelle camere; i serramenti esterni in pvc sono dotati di vetrocamera, di zanzariera (solo su alcune ante) e di tapparelle. Lo scaldabagno ubicato nel vano c.t. comune (sub.21) – (FOTO 12), alimentato da bombolone GPL interrato (ubicato nell'area comune), produce solamente l'acqua calda ad uso sanitario, in quanto l'appartamento è privo dei radiatori; l'unità viene scaldata dalla stufa a legna ubicata nel soggiorno e da un piccolo calorifero elettrico installato nel bagno. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale mentre l'impianto di raffrescamento è costituito da un motore esterno che alimenta uno split installato nel disbrigo della zona notte.

Il deposito (FOTO 13-14-15-16), ricostruito alla fine degli anni '90 e posizionato ad alcune decine di metri dall'abitazione, presenta pavimentazione in battuto di cemento, serramenti in pvc e doppio basculante metallico ad apertura manuale. Internamente è suddiviso in due vani mediante una parete in cartongesso che impedisce, di fatto, l'apertura di uno dei due portoni. All'interno sono presenti una doccia e un lavabo alimentati da un boiler elettrico (a detta della proprietà non funzionante) e una stufa a legna (FOTO 17-18-19); l'impianto elettrico è di tipo tradizionale.

L'appartamento ed il deposito sono asserviti da un'area scoperta pertinenziale ad uso esclusivo (M.N. 62 sub. 24, M.N. 253-255-239-256-260), adibita a giardino e posti auto (FOTO 20-21-22-23), e da un'area comune (M.N. 252-220-240-259) adibita a camminamenti (FOTO 24). L'abitazione ha diretto accesso dalla pubblica via, mentre l'accesso al deposito avviene mediante la strada vicinale presente ad ovest del fabbricato (ingresso carraio) e mediante l'area scoperta comune (ingresso pedonale). Sulla facciata sud dell'abitazione è presente un pergolato coperto in legno delle dimensioni indicative di ml. 3.20x5.50, mentre nell'area scoperta esclusiva ci sono una



tettoia coperta metallica (circa 2.70x5.50ml) e un gazebo in legno (circa 3.50x3.50ml). Nell'area esterna, sia su quella esclusiva a ridosso del deposito che sull'area comune, è presente del materiale di diversa natura e consistenza tra cui anche una baracca in lamiera; parte eseguita asserisce che trattasi di materiale di proprietà terzi.

Nel corso del sopralluogo, ultimata l'ispezione dell'alloggio, si è attraversato il sub.25 (non pertinenziale agli immobili oggetto di procedura) per giungere al passaggio comune (MN.220 e 240) e al deposito. Si rileva che la proprietà esclusiva (MN.239 e 256) confina direttamente con il passaggio comune (MN. 220 e 240); ad oggi detto collegamento è impedito da una recinzione metallica.

Si evidenzia che le indagini all'immobile, 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 residenziale, del deposito e le superfici catastali delle aree esclusive e comuni.

<u>SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATI E SUPERFICI CATASTALI AREE</u>	
DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)
Abitazione	100
Deposito	51
Area scoperta esclusiva (M.N.62 sub.24, M.N.253-255-239-256-260)	600
Area scoperta comune -quota 1/3 di mq. 128 (M.N. 252-220-240-259)	43

\* \* \* \* \*

### 7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili secondo il vigente Piano Interventi del comune di Oderzo ricadono in zona E - zona agricola -, area regolamentata dagli artt.46-47-47.1-48-49 delle N.T.O., in aree

**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



di connessione naturalistica-fascia tampone, regolamentata dall'art.84 delle NTO e in parte (i M.N. 62-255) in fascia di rispetto "s" stradale, artt. 67-69 delle N.T.O. (vedasi C.D.U. - DOCUMENTO "8").

\* \* \* \* \*

## **8. CONFORMITÀ EDILIZIA**

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, procederà ora ad elencare la documentazione edilizio-urbanistica messa a disposizione e/o inoltrata a mezzo posta elettronica dallo Sportello Unico Edilizia e Impresa del comune di Oderzo (DOCUMENTO "9").

Prima di tutto, preme evidenziare che non sono state reperite pratiche edilizie concernenti la costruzione dell'originario fabbricato "residenziale" ove è ubicata l'abitazione oggetto di pignoramento, in quanto edificato precedentemente l'entrata in vigore del primo strumento urbanistico (anno 1963). Tale circostanza è confermata, anche, dalla presenza del fabbricato sulla foto aerea ripresa nell'anno 1961 dall'Istituto Geografico Militare.

Relativamente il corpo accessorio adibito a deposito (sub.20), sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria n.363 del 01.12.1997 per opere di cambio d'uso abitazione piano primo/ampliamento abitazione e realizzazione di garage e realizzazione annesso rustico e successiva dichiarazione di abitabilità n.274, prot.26013 del 14.09.1998;
- Concessione edilizia n.404 del 02.12.1998 per opere di progetto di ristrutturazione dell'adiacenza esterna dell'abitazione;
- D.I.A. di variante prot. 32985 del 04.10.1999 e successivo certificato di agibilità n.69, prot.27173 del 13.04.2007.

### **Difficoltà urbanistiche**

Per quanto concerne l'abitazione non è stata reperita nessuna pratica edilizia,

---

**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



pertanto, visto quanto previsto dall'art.9-bis del D.P.R. 380/01, è stata fatto confronto con la planimetria catastale di primo impianto con lo stato dei luoghi: l'unità non presenta alcuna difformità rispetto ad essa se non per il cappotto realizzato senza titolo, nel corso dell'ultimo intervento manutentivo. Le opere realizzate senza titolo (cappotto) potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001, mediante predisposizione della pratica edilizia in sanatoria e del versamento della sanzione amministrativa, per un complessivo costo quantificato in indicativi Euro 1.500,00.

Nel deposito invece, rispetto alla pratica edilizia del 1998, è presente una parete divisoria in cartongesso ed una doccia che dovranno essere demoliti all'indicativo costo di complessivi Euro 1.000,00.

Nell'area esterna sono presenti diversi manufatti che non sono stati autorizzati (pergolato in legno a ridosso della casa, tettoia metallica, gazebo in legno) che dovranno essere demoliti all'indicativo costo di complessivi Euro 1.500,00.

Si evidenzia che qualora il materiale presente nell'area scoperta del deposito non venisse eliminato dai legittimi proprietari, che da quanto dichiarato dall'esecutato è di proprietà terzi, i costi necessari per lo smaltimento potrebbero essere a carico della procedura e/o dell'assegnatario dell'immobile.

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. Come già detto trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza dell'ufficio tecnico comunale 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 Oderzo.

\* \* \* \* \*

---

**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



## 9. CONFORMITÀ CATASTALE

Successivamente all'esecuzione delle demolizioni indicate nel precedente capitolo, le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

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

\* \* \* \* \*

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

Durante il sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dall'esecutato 2 e familiari così come confermato dal Certificato di Stato Famiglia rilasciato, in data 10.11.2023, dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Oderzo (DOCUMENTO "10"); così come rilevato in premessa, nel corso del sopralluogo lo scrivente ha appreso che, in data 12.01.2024, è deceduto l'esecutato 1.

In data 01.12.2023 (inoltrata corretta in data 23.02.2024), l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso (DOCUMENTO "11").

\* \* \* \* \*

## 11. 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*

**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



*consentono l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile."*

Premesso ciò, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il metodo sintetico-comparativo, assumendo quali dati di raffronto le compravendite immobiliari di fabbricati simili, 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.

**Comune di Oderzo, frazione Piavon, via Frassenè n. 16 int.2**

**Foglio 7 - M.N. 62 sub. 16-20-24 – quota 1/1**

**Sezione Piavon Foglio 7 - M.N. 239-253-255-256-260 – quota 1/1**

**Sezione Piavon Foglio 7 – M.N. 252-259-220-240 – quota 1/3**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
Abitazione	100	550,00	55.000,00
Deposito	51	300,00	15.300,00
Area scoperta esclusiva	600	10,00	6.000,00
Area scoperta comune	43	10,00	430,00
			76.730,00

(diconsi Euro settantaseimilasettecentotrenta/00)

\* \* \* \* \*

## **12. 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**

**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



**quantificato in arrotondati Euro 65.000,00** (diconsi Euro sessantacinquemila/00).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati al precedente punto "8" e definito in complessivi **Euro 4.000,00** (diconsi Euro quattromila/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.

Successivamente, il perito ha, pertanto, inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore precedente Dovalue s.p.a. per Prisma rappresentata dall'avv. Lorenzo Sternini, all'esecutato e all'Aste 33 in qualità di custode giudiziario; 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, 21.03.2024

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

