

TRIBUNALE DI TREVISO

G.E. : dott.sa Francesca Vortali

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 435/2019 - Udienza del 01.12.2021

promossa da

INTRUM ITALY S.P.A. per conto di **PENELOPE SPV S.R.L.**

avv. Fiorella Malinconico

contro

ESECUTATO

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 11.11.2021

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

dott. Fabio ing. Zanette

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



SOMMARIO

PREMESSA	4
FORMAZIONE DEI LOTTI	5
1 - LOTTO 1	6
1.1 Descrizione sintetica degli immobili	6
1.2 Ubicazione	6
1.3 Identificazione catastale	6
1.4 Confini	7
1.5 Provenienza ed attuale intestazione	7
1.6 Vincoli e servitù	7
1.7 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	8
1.8 Descrizione tipologica del bene	9
1.9 Conformità Edilizia.....	12
1.10 Destinazione urbanistica	14
1.11 Conformità catastale	14
1.12 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione	15
1.13 Criterio di stima e valore commerciale	16
1.14 Valore di vendita forzata	17
2 - LOTTO 2	18
2.1 Descrizione sintetica degli immobili	18
2.2 Ubicazione	18
2.3 Identificazione catastale.....	18
2.4 Confini	18
2.5 Provenienza ed attuale intestazione	19
2.6 Vincoli e servitù	19
2.7 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	19
2.8 Descrizione tipologica del bene	21
2.9 Conformità Edilizia.....	23
2.10 Destinazione urbanistica	26
2.11 Conformità catastale	26
2.12 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione	26
2.13 Divisibilità	26
2.14 Criterio di stima e valore commerciale	27
2.15 Valore di vendita forzata	28
3 - LOTTO 3	29

dot. 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



3.1 Descrizione sintetica degli immobili	29
3.2 Ubicazione	29
3.3 Identificazione catastale	29
3.4 Confini	29
3.5 Provenienze ed attuale intestazione	29
3.6 Vincoli e servitù	30
3.7 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	30
3.8 Descrizione tipologica del bene	32
3.9 Conformità Edilizia.....	35
3.10 Destinazione urbanistica	38
3.11 Conformità catastale	38
3.12 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione	38
3.13 Criterio di stima e valore commerciale	39
3.14 Valore di vendita forzata	40
CONCLUSIONI	41



PREMESSA

Con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.sa Paola Torresan, datata 12.01.2021, il sottoscritto dott. ing. FABIO ZANETTE, nato a Vittorio Veneto (TV) il 30.05.1972, con studio tecnico in Cordignano via E. Balbinot, civico n. 3, Cod. Fisc. ZNT FBA 72E30 M089Z, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2122, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare rubricata in targhetta. La dott.ssa Torresan, nella stessa udienza, nominava quale custode del compendio immobiliare l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso.

Lo scrivente in data 15.01.2021 depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione di incarico e la dichiarazione di giuramento.

Prima di procedere con l'ispezione degli immobili pignorati, l'ausiliario del Giudice eseguiva verifiche online, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali, per la richiesta degli attuali estratti di mappa, delle visure e delle planimetrie catastali.

L'esperto del Giudice proseguiva le sue indagini assumendo informazioni presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Conegliano, Codognè e Vazzola per reperire copia della documentazione tecnico-amministrativa relativa agli immobili, nonché presso l'ufficio Servizi Demografici di Vazzola, per il rilascio del certificato di residenza.

Ha verificato, presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso nonché acquisito, presso l'Archivio Notarile di Treviso e presso i Notai designati, copia delle varie provenienze con le quali l'esecutato è divenuto proprietario degli immobili oggetto di perizia estimativa.

A causa dell'emergenza sanitaria per Covid-19, l'udienza è stata rinviata al 01 dicembre 2021 in quanto il fabbricato residenziale oggetto di procedura, risultava abitazione principale del nucleo familiare dell'esecutato e pertanto non ispezionabile. In data 04.08.2021 la dott.ssa Francesca Vortali, nuovo giudice della procedura, modificava l'orario dell'udienza.

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



Successivamente, nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 27.04.2021, 11.05.2021 e 27.09.2021, date preventivamente concordate con il custode designato, sono state verificate le consistenze e le caratteristiche degli immobili e riprese alcune immagini fotografiche per documentare le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Per ogni LOTTO costituito è stato redatto un fascicolo contenente tutti i **documenti** raccolti e le **fotografie**, elaborati ai quali verrà fatto riferimento nel proseguo della relazione e che faranno parte integrante della presente perizia.

* * * * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 – **Capannone ad uso produttivo**, ubicato in comune di Codognè (TV), nella zona industriale di Cimavilla, in via del Lavoro n. 32.

Quota eseguita 1/1

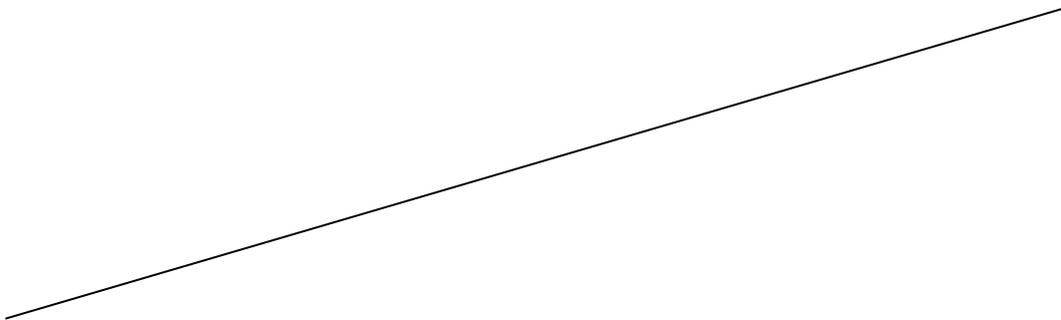
LOTTO 2 – **Villa residenziale** ubicata in comune di Vazzola, frazione Tezze, in via IV Novembre n. 84

Quota eseguita 1/2

LOTTO 3 – **Capannone artigianale** formato da un laboratorio artigianale e un magazzino, ubicato in comune di Conegliano, nella zona industriale di Campidui, in via C. Vazzoler n. 20-22.

Quota eseguita 1/1

* * * * *



dot. 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



1 - LOTTO 1

1.1 Descrizione sintetica degli immobili

Capannone ad uso produttivo dotato di corpo uffici e area scoperta pertinenziale.

Quota eseguita 1/1.

* * * * *

1.2 Ubicazione

L'immobile è ubicato nel comune di Codognè (TV), nella zona industriale di Cimavilla, in via del Lavoro n. 32 (Foto aerea DOCUMENTO "1").

* * * * *

1.3 Identificazione catastale

COMUNE DI CODOGNE' - CATASTO FABBRICATI

Estratto di mappa DOCUMENTO "2" – Visura DOCUMENTO "3" –

Planimetrie catastali DOCUMENTO "4" - Elaborato Planimetrico DOCUMENTO "5"

Sez. A Fg. 1 **M.N. 83 sub. 1** area urbana di mq. 2397

Via del Lavoro piano T

Sez. A Fg. 1 **M.N. 83 sub. 2** cat.C/3 cl.2 mq. 18 Sup.Cat.1610 R. € 34,40

Via del Lavoro piano T

Sez. A Fg. 1 **M.N. 83 sub. 3** cat.C/3 cl.2 mq. 230 Sup.Cat.241 R. € 439,50

Via del Lavoro piano T

Sez. A Fg. 1 **M.N. 83 sub. 4** cat.C/3 cl.2 mq. 19 Sup.Cat.278 R. € 36,31

Via del Lavoro piano T-1

Sez. A Fg. 1 **M.N. 83 sub. 5** cat.C/3 cl.2 mq. 247 Sup.Cat.257 R. € 471,99

Via del Lavoro piano T-1-2

Dette particelle corrispondono, al Catasto Terreni del comune di Codognè, al foglio 1 MN. 83 ente urbano di mq. 4312.

Intestazione catastale

Esecutato – proprietà per 1/1

dot. 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



* * * * *

1.4 Confini

Il M.N. 83 confina a nord con i M.N. 340 e M.N.530, a est con i M.N. 90 e 85; a sud con il M.N. 82; a ovest con il M.N. 509.

* * * * *

1.5 Provenienza ed attuale intestazione

L'esecutato ha acquistato il terreno su cui ha eretto il fabbricato oggetto di pignoramento, con atto di compravendita del dott. Giuseppe Dall'Antonia, Notaio in Vittorio Veneto, repertorio n. 34.548, raccolta n. 4.588, del 15.05.1989, registrato a Vittorio Veneto in data 29.05.1989 al n. 631 mod. IV e trascritto nella Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 06.06.1989 al n. 14439 di R.G. e n. 10620 di R.P. (DOCUMENTO "6").

In forza del suddetto contratto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, è la seguente:

Soggetto Esecutato - proprietà per 1/1

* * * * *

1.6 Vincoli e servitù

L'atto di provenienza del notaio Dall'Antonia richiamato al precedente punto, cita nell'art. 3 le servitù attive e passive, come risultanti dalla legge, dal possesso e dai titoli di provenienza indicati in atto. In particolare evidenzia la servitù costituita con atto del Notaio Dall'Antonia rep. 34.188 del 27.04.1989, con cui "*...il M.N. 369 (ex 369/a) resta gravato di servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo a favore dei mapp. N.ri 84 (ex 84/a) e 415 (ex 369/b) e godrà inoltre di analoga servitù su detti mappali, il tutto per l'accesso e recesso dalla strada di lottizzazione...*".

Lo scrivente sottolinea, inoltre, 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. 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



1.7 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il certificato notarile, a firma della dott.sa Rolando Laura, in cui sono elencate le iscrizioni e trascrizioni ventennali, fino alla data del 18.10.2019.

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
06.06.1989	14439	10620	Atto di compravendita del notaio Giuseppe Dall'Antonia rep. 34548 del 15.05.1989	/	Comune di Codognè Fg.1 M.N. 412-369-83		
					Proprietà	1/1	/
04.10.2019	38181	26875	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso n. 7800/2019 del 19.09.2019	Penelope SPV s.r.l. con sede a Conegliano c.f. 04934510266	Comune di Codognè Sez. A Fg.1 M.N. 83 sub 1-2-3-4-5		
					Proprietà	1/1	/

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
14.11.2000	42962	7846	Ipoteca volontaria del Notaio Dall'Antonia rep. 83309 del 07.11.2000	Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo s.p.a. con sede in Padova c.f. 00257260281	€ 360.000.000	€ 180.000.000
18.02.2003	7054	1399	Ipoteca volontaria del notaio Dall'Antonia rep. 89614 del 10.02.2003	Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo s.p.a. con sede in Padova c.f. 02089931204	€ 300.000,00	€ 150.000,00
21.07.2007	35240	9635	Ipoteca legale di Equitalia Nomos spa con sede in Torino rep. 120591/113 del 12.07.2007	Equitalia Nomos s.p.a. con sede in Torino c.f. 05165540013	€ 180.156,88	€ 90.078,44
25.05.2018	17974	2745	Ipoteca giudiziale del Tribunale di Treviso rep. 289/2012 del 11.02.2012	[REDACTED]	€ 40.000,00	€ 24.748,74
25.05.2018	17973	2744	Ipoteca giudiziale del Tribunale di	[REDACTED]	€ 35.000,00	€ 26.925,91

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



			Treviso rep. 1618/2016 del 27.04.2016			
24.12.2018	46837	7996	Ipoteca giudiziale del Tribunale di Treviso rep. 2442/2018 del 20.07.2018		€ 25.000,00	€ 11.051,40
11.04.2019	13762	2123	Ipoteca in rinnv.ne del Notaio Dall'Antonia rep. 78715 del 21.05.1999	Penelope SPV s.r.l. con sede in Conegliano c.f. 04934510266	€ 1.032.913,80	€ 516.456,90

Successivamente, l'esperto stimatore ha acquisito visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 18.10.2019, data riferita al certificato notarile, ed il 25.10.2021. Dalla ricerca è emersa la seguente formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 14.10.2020 n. 32956 di R.G. e 5478 di R.P., per ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio Giuseppe Dall'Antonia repertorio 83309 del 07.11.2000. Valore ipoteca € 185.924,48, capitale € 92.962,24.

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

* * * * *

1.8 Descrizione tipologica del bene

Trattasi di un capannone ad uso produttivo ubicato nel comune di Codognè (TV) in via del Lavoro n. 32, nella zona industriale di Cimavilla situata lungo la SP15 "Cadore Mare", a circa km. 3,5 dall'uscita autostradale "Conegliano" dell'A27 Venezia-Belluno e dell'A28 Portogruaro-Conegliano.

L'edificio è stato costruito agli inizi degli anni '90 e si compone di una zona produttiva di circa mq.1630, da un corpo uffici su tre livelli di circa mq.250 per piano e dal relativo scoperto pertinenziale (**FOTO 1-2-3-4**).

L'immobile è un complesso originariamente destinato alla produzione dotato di uffici, locali per il personale e vani tecnici. Presenta struttura portante del tipo prefabbricato, formata da pilastri e travi orizzontali a sostegno della struttura di copertura, costituita da

dot. 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



travi a Y e coppelle in fibrocemento. I muri perimetrali sono in pannelli di calcestruzzo, la copertura è dotata di numerosi lucernari. Si segnala che l'eventuale costo di smaltimento degli elementi di copertura (fibrocemento) non è direttamente quantificabile, in quanto una valutazione anche sommaria necessita di indagini in quota per la verifica dei materiali, delle condizioni della copertura e del più idoneo intervento da eseguire, ovvero se sia necessaria la rimozione della copertura con conferimento in discarica. Tale quantificazione potrà essere adeguatamente svolta solo da ditta specializzata su preciso incarico.

La porzione ad uso produttivo presenta forma a "T" con pavimentazione in cemento e controsoffitto in romanelle di fibrocemento con altezza utile interna di ml. 9,20; ad est sono presenti gli spogliatoi, i servizi igienici e la c.t. con accesso dall'esterno. All'interno del fabbricato, al momento del sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di macchinari, autovetture e materiale lavorato e non **(FOTO 5-6-7-8-9-10)**. I serramenti esterni sono in metallo e vetro mentre i portoni di accesso sono realizzati in struttura metallica e pannello sandwich. L'area produttiva è dotata di impianto elettrico che alimenta sia l'illuminazione che la forza motrice. Porzione del capannone (circa 250 mq), al momento del sopralluogo, è risultata delimitata da pareti rimovibili in lamiera in quanto oggetto di comodato d'uso a favore di terzi **(FOTO 11-12)**.

Nell'angolo nord-est del fabbricato si trova il corpo uffici, disposto su tre livelli, avente struttura portante tradizionale con solai d'interpiano tipo predalles e copertura piana. Al corpo uffici si accede sia dall'esterno attraverso l'ingresso principale che da una porta interna di collegamento con la zona destinata alla produzione; i vari livelli sono asserviti da una scala **(FOTO 13-14)**. Al piano terra, da un disimpegno, si accede ad un ufficio, a un servizio igienico e alla zona "laboratorio" ove è stato ricavato un piccolo vano; esternamente, nell'angolo nord-ovest, è stata eretta una tettoia con struttura in ferro, copertura in pannelli e tamponamenti in teli, della dimensione di circa ml.8.80x4.10 **(FOTO 15-16-17-18)**. Il piano primo è costituito da un grande open-space, suddiviso con pareti "leggere" per il ricavo di separati uffici, nonché la zona bagni; si evidenzia che



nell'antibagno è presente una porta che conduce alla copertura degli spogliatoi/caldaia per la manutenzione degli impianti (**FOTO 19-20**). Anche il secondo livello è costituito da unico grande vano dotato di servizi igienici (**FOTO 21-22**). Le finiture interne sono di tipo tradizione con pavimenti in gress, serramenti esterni in alluminio dotati di vetrocamera, impianto elettrico tradizionale e impianto di riscaldamento a termoconvettori alimentati da una comune caldaia; la produzione dell'acqua calda sanitaria è ottenuta da un boiler elettrico installato nei locali servizi.

Lo stato di finitura e conservazione complessivo dell'immobile risulta sufficiente; sono stati riscontrati alcuni segni di percolazione d'acqua nel capannone e sul soffitto dei servizi igienici dedicati (**FOTO 23-24**) nonché un generalizzato degrado dell'area scoperta.

Tale area esterna si estende attorno al fabbricato, presenta una superficie catastale di mq. 2397 ed è destinata a viabilità interna (inghiata), a zona parcheggio ed a verde privato. Al momento del sopralluogo gran parte dell'area è risultata occupata da materiale lavorato e semilavorato, da due automobili, da container, da un cassone e da materiale di risulta di diverso genere (piastre di lavato, barre e resti di acciaio/ferro, vasi portafiori in plastica, vecchi personal computer, tubazioni, pannelli sandwich, travi in ferro, ecc.) (**FOTO 25-26-27-28-29-30-31**). Il materiale presente, sia internamente che esternamente all'immobile, dovrà essere oggetto di separata valutazione da parte della procedura, qualora l'esecutato non provvedesse allo sgombero.

L'intero lotto presenta forma regolare con giacitura pianeggiante ed è delimitato a sud e ad ovest da muretto con sovrastante rete metallica mentre ad est da muretto e recinzione metallica dove sono presenti i tre cancelli di accesso al lotto. Lungo il confine nord è presente un fossato.

Si evidenzia che le indagini agli immobili è avvenute "a vista"; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, con particolare riferimento alle strutture dei fabbricati e alla funzionalità e tipologia 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.

SUPERFICIE LORDA

Seguente risulta essere la **superficie lorda** dell'immobile:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)
Area produzione	1.630,00
Uffici piano terra	270,00
Uffici piano primo	250,00
Uffici piano secondo	250,00
Area esterna	2.397,00

* * * * *

1.9 Conformità Edilizia

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, ha eseguito accesso presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Codognè al fine di accertare, e verificare, la sussistenza delle autorizzazioni amministrative riguardanti l'immobile in esame. Segue risultare essere la documentazione reperita (DOCUMENTO "7"):

- Concessione edilizia n.71/90 prot. 5072 del 07.11.1990 per la costruzione di un edificio ad uso produttivo e relativo trasferimento di Concessione Edilizia del 09.02.1991;
- Concessione edilizia n.71-1990-VARIANTE prot. n. 4961/1991 del 06.11.1991 per opere di variante;
- Certificato di agibilità n.71/90 prot. 4517 del 07.08.1992;

dot. 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



- Concessione edilizia n.65/1991 prot. 4962/1991 del 06.11.1991 per costruzione di una recinzione con relativa sistemazione dell'area. In data 22.07.1992, prot. 6000, è stata presentata la fine lavori delle opere;
- Autorizzazione edilizia n.32/00 prot. 14438 del 29.12.2001 per realizzazione di opere interne e apertura di una porta. Non sono state reperite nella documentazione presente agli atti, la comunicazione di inizio lavori e la dichiarazione di fine lavori.

Difformità edilizie

Rispetto a quanto autorizzato sono state rilevate le seguenti difformità:

- adiacente al prospetto nord è stata ricavata una struttura priva di autorizzazione, avente dimensioni indicative di ml. 8.80x4.10; detta struttura dovrà essere demolita;
- in prossimità del portone con affaccio ad est è stata compartimentata una porzione di laboratorio (circa 250mq) con una struttura realizzata in lamiera che dovrà essere eliminata;
- il corpo uffici al piano terra, presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato, in particolare non è stata realizzata parte della parete divisoria tra l'ufficio ed il laboratorio (divenendo così un unico vano) e manca la porta di collegamento con il disimpegno; è stato realizzato, altresì, un piccolo vano (Foto 16). Tali difformità dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia.
- al piano primo sono presenti una serie di elementi divisori "leggeri" a partizione dell'open space che dovranno essere asportati;
- sempre al piano primo, in prossimità dei servizi igienici, è stata ricavata, da un foro finestra, una porta di accesso al tetto del vano ct/wc del laboratorio. Tale difformità dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia.

Le difformità accertate al piano terra dell'ufficio e al piano primo (porta di accesso in copertura) potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001, previo il versamento della sanzione pecuniaria minima pari a € 516,00; il costo complessivo della pratica edilizia (compresa sanzione) viene stimato in indicativi € 3.500,00.

dot. 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



Il costo delle demolizioni, e il conferimento in discarica del materiale di risulta, della tettoia, delle partizioni interne del laboratorio e dell'ufficio al piano primo vengono quantificate in indicativi 5.500,00€

Fermo restando quanto sopra relazionato, in merito alle verifiche di sanabilità/demolizioni delle difformità rilevate, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete in rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva l'oggettiva impossibilità a esprimersi in modo certo sul punto. Trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza degli uffici tecnici comunali effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della necessaria pratica edilizia, completa di ogni suo elaborato, redatta da un tecnico competente. E' da precisarsi, pertanto, che quanto valutato dallo scrivente potrà essere soggetto di possibili modifiche e/o variazioni.

Tutto ciò premesso, i presunti costi di regolarizzazione urbanistica (sanatoria e demolizioni) sono stati stimati in indicativi **Euro 9.000,00.**

* * * * *

1.10 Destinazione urbanistica

L'immobile è ubicato, secondo il vigente P.I. del comune di Codognè, in zona D.r.-produttive da convertire, regolamentata dall'art.25 delle Norme Tecniche Operative (DOCUMENTO "8").

* * * * *

1.11 Conformità catastale

Il fabbricato risulta correttamente rappresentato nell'estratto di mappa.

Le planimetrie catastali non risultano corrette e dovranno essere aggiornate mediante variazione tramite procedura DOCF: nel vano spogliatoio (sub.2-attività produttiva) è stata erroneamente rappresentata una porta anziché una finestra (trattasi di una incongruenza che non incide sulla rendita catastale); nel sub.3 (uffici piano terra) manca la rappresentazione dei divisori interni e la variazione della destinazione del vano principale in laboratorio (come da autorizzazione edilizia n. 32/00 del 29.12.2001) inoltre in prossimità dei servizi al piano primo (sub.4) dovrà essere rappresentata una porta

dot. 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



anziché una finestra. Si evidenzia che agli uffici (sub. 3-4-5) è stata attribuita la categoria catastale C/3-laboratori che dovrà essere aggiornata.

Si rileva, inoltre, che la consistenza (e la relativa rendita) dei subalterni 2 e 4, indicata nella visura catastale, è errata: sarà necessario inoltrare al Catasto Urbano un'istanza di rettifica.

Si rileva che nell'elaborato planimetrico (doc. 5) viene indicato anche il sub. 6 quale bene comune non censibile ai sub. 2-3-4-5. Tale unità non risulta censita in banca dati, come comprovato anche dall'elenco subalterni.

Il presumibile costo per la redazione di dette pratiche catastali viene stimato in indicativi **Euro 3.000,00**

Si evidenzia infine che l'indagine è avvenuta "a vista" e che non è stata eseguita la verifica dei confini catastali.

* * * * *

1.12 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero, a meno di una porzione di capannone (mq. 250 circa utilizzata a magazzino) che è risultata occupata da terzi in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito (fornito dal custode giudiziario), stipulato in data 02.02.2021 avente una durata di 4 anni, con scadenza 31 gennaio 2025 (DOCUMENTO "9"); detto contratto è da ritenersi **non opponibile** alla procedura.

L'Agenzia delle Entrate, in data 23.03.2021, comunicava allo scrivente l'insussistenza di contratti in essere (DOCUMENTO "10").

L'Ill.mo Giudice con ordinanza del 02.08.2021 disponeva, all'esperto stimatore, di indicare il valore locativo della porzione di capannone di circa 250mq. Effettuate le dovute indagini, lo scrivente determina il più probabile valore locativo, della porzione di capannone summenzionata, in complessivi **€ 250,00 mensili**.

* * * * *

dot. 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



1.13 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 immobili simili, i valori di beni attualmente in vendita presso agenzie immobiliari nonché le personali conoscenze del mercato immobiliare.

I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con gli immobili oggetto della presente relazione, per poi apportare le necessarie variazioni in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima.

Alla luce dei criteri e valutazioni summenzionate, lo scrivente quantifica quanto segue:

Comune di Codognè (TV) – via del Lavoro n.32

Sezione A Foglio 1 M.N. 83 sub 1-2-3-4-5

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)
Capannone	1.630	300,00	489.000,00

dot. 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



Uffici	770	600,00	462.000,00
Area esterna	2397	15,00	35.955,00
		TOTALE VALORE	986.955,00

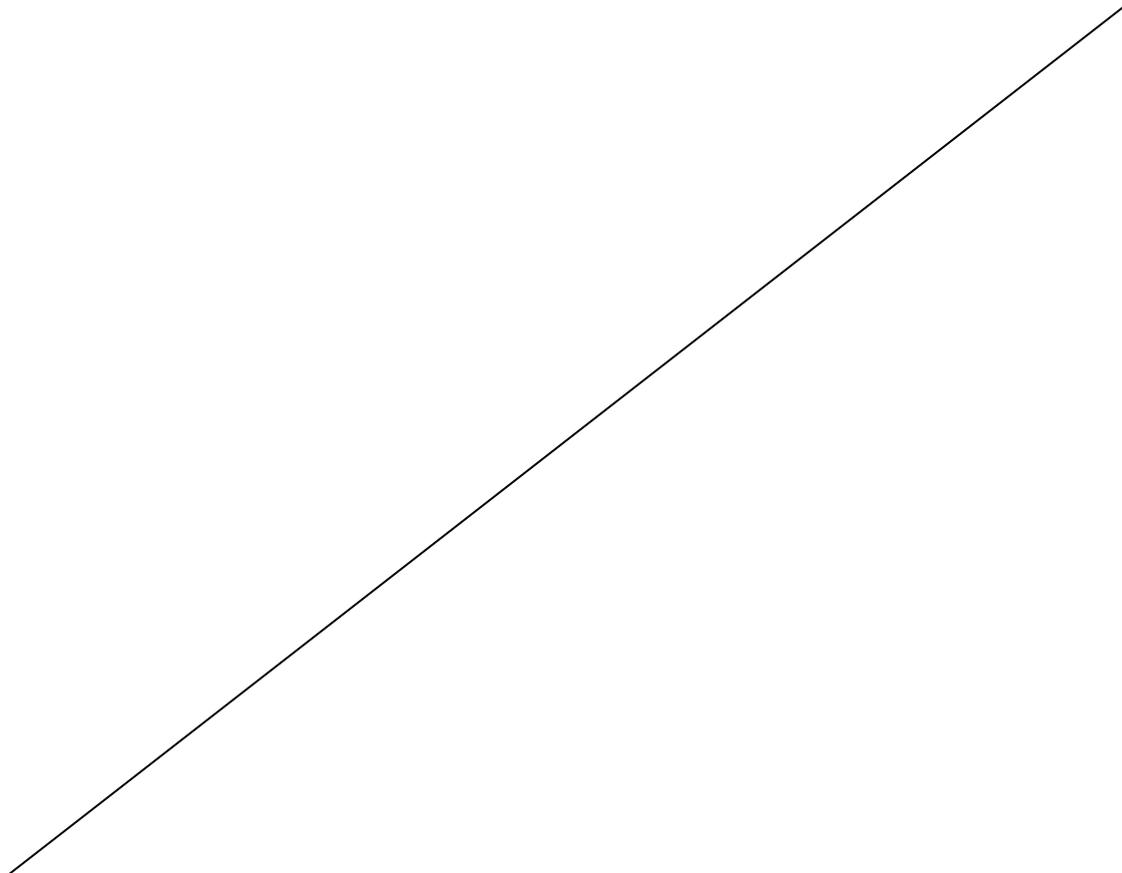
A detto valore andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punti "1.9" e "1.11", pari ad Euro 12.000,00, e ne deriva un valore commerciale dell'immobile di Euro 974.955,00 (diconsi Euro novecentosettantaquattromilanovecentocinquantacinque/00).

* * * * *

1.14 Valore di vendita forzata

Il valore dell'immobile per la vendita forzata, considerate le circostanze, ed i tempi per il decreto di trasferimento, viene dallo scrivente ridotto e quantificato in EURO 830.000,00 (diconsi Euro ottocentotrentamila/00).

* * * * *



dot. 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



2 - LOTTO 2

2.1 Descrizione sintetica degli immobili

Villa residenziale con area scoperta pertinenziale di catastali mq. 2644.

Quota eseguita 1/2.

* * * * *

2.2 Ubicazione

L'immobile è ubicato a sud del capoluogo di Vazzola (TV) in via IV Novembre n.84 (Foto aerea DOCUMENTO "1").

* * * * *

2.3 Identificazione catastale

COMUNE DI VAZZOLA - CATASTO FABBRICATI

(Estratto di mappa DOCUMENTO "2" – Visura DOCUMENTO "3" –
planimetrie catastali DOCUMENTO "4" - elaborato planimetrico DOCUMENTO "5")

Sez. A Fg. 8 **M.N. 174 sub 4** cat. A/7 cl. 2 vani 10 sup.cat. 239mq R. € 1.110,38
Via IV Novembre n.84 piano T-1

Sez. A Fg. 8 **M.N. 174 sub 5** cat. C/6 cl. 5 mq. 15 sup.cat. 16mq R. € 36,41
Via IV Novembre n.84 piano T

Sez. A Fg. 8 **M.N. 174 sub 6** cat. C/2 cl. 4 mq. 76 sup.cat. 86mq R. € 98,13
Via IV Novembre n.84 piano T

Sez. A Fg. 8 **M.N. 174 sub 7** area scoperta di mq. 2644 - b.c.n.c. ai sub. 4-5-6

Intestazione catastale

Esecutato – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

* * * * *

2.4 Confini

Il lotto confina a nord i MN. 593 - 744 - 655 - 212 a sud-est con la strada comunale via IV Novembre, a ovest con i M.N. 381-214.

* * * * *

dot. 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



2.5 Provenienza ed attuale intestazione

Decreto di trasferimento del Tribunale di Treviso, repertorio n.2466 del 11.05.1993, registrato a Treviso in data 17.05.1993 al n.3069 e trascritto a Treviso il 21.05.1993 ai nn. 12974/9753 (DOCUMENTO "6"):

In forza del suddetto contratto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, è la seguente:

Esecutato - proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

* * * * *

2.6 Vincoli e servitù

Sui bene pignorati, da quanto desunto dalla documentazione raccolta, non esistono vincoli, servitù pubbliche o private.

Lo scrivente fa presente, comunque, che non è stata eseguita la verifica della sussistenza, o meno, di servitù apparenti e non apparenti eventualmente costituite con il decorrere del tempo e non debitamente trascritte.

* * * * *

2.7 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il certificato notarile, a firma del Dott. Rolando Laura, in cui sono elencate le iscrizioni e trascrizioni ventennali, fino alla data del 18.10.2019.

TRASCRIZIONI

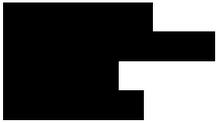
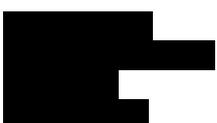
DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
21.05.1993	12974	9753	Decreto di trasferimento del tribunale di Treviso rep. 3488 del 11.05.1993	/	Comune di Vazzola Fg.8 M.N. 174-380		
					Proprietà	1/2	/
04.10.2019	38181	26875	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso n. 7800/2019 del 19.09.2019	Penelope SPV s.r.l. con sede a Conegliano c.f. 04934510266	Comune di Vazzola Sez. A Fg.8 M.N. 174 sub 4-5-6		
					Proprietà	1/2	/

dot. 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



ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
12.12.2000	46700	8575	Ipoteca volontaria del Notaio Ferretto rep. 74703 del 11.12.2000	Banca di Credito Cooperativo di Orsago Soc. Coop. con sede in Orsago c.f. 00313830267	€ 400.000,00	€ 250.000,00
15.09.2006	46209	11785	Ipoteca legale di Uniriscossioni s.p.a. rep. 131725/113 del 09.09.2006 (solamente sui sub. 4-5) CANCELLAZIONE TOTALE IN DATA 15.06.2021	Uniriscossioni s.p.a. con sede in Treviso c.f. 05165540013	€ 61.134,80	€ 30.567,40
21.07.2007	35240	9635	Ipoteca legale di Equitalia Nomos spa con sede in Torino rep. 120591/113 del 12.07.2007 (solamente sui sub. 4-5-6)	Equitalia Nomos s.p.a. con sede in Torino c.f. 05165540013	€ 180.156,88	€ 90.078,44
27.11.2008	45732	10054	Ipoteca volontaria del notaio Ferretto rep. 109551/32764 del 07.11.2008 (solamente sui sub. 4-5-6)	Banca della Marca Cred. Coop. con sede in Orsago c.f. 03669140265	€ 240.000,00	€ 156.000,00
25.05.2018	17974	2745	Ipoteca giudiziale del Tribunale di Treviso rep. 289/2012 del 11.02.2012 (solamente sui sub. 4-5-6)		€ 40.000,00	€ 24.748,74
25.05.2018	17973	2744	Ipoteca giudiziale del Tribunale di Treviso rep. 1618/2016 del 27.04.2016 (solamente sui sub. 4-5-6)		€ 35.000,00	€ 26.925,91
24.12.2018	46837	7996	Ipoteca giudiziale del Tribunale di Treviso rep. 2442/2018 del 20.07.2018 (solamente sui sub. 4-5-6)		€ 25.000,00	€ 11.051,40

dot. 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



Successivamente, l'esperto stimatore ha acquisito visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 18.10.2019, data riferita al certificato notarile, ed il 25.10.2021. Dalla ricerca è emersa la seguente formalità pregiudizievole:

- ANNOTAZIONE del 15.06.2021 R.G. 24310 R.P. 3947 per cancellazione totale a Iscrizione del 15.09.2006 R.G. 46209 R.P. 11785

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

* * * * *

2.8 Descrizione tipologica del bene

L'immobile oggetto della presente stima è situato nel comune di Vazzola, in Via IV Novembre n.84. Trattasi di una villa unifamiliare con relativa area scoperta di pertinenza, situata a circa km 2,5 dal centro comunale e a circa 1,5 km dalla frazione di Tezze; presenta accesso principale da via IV Novembre e accesso secondario da via Rovinazzo Destra.

Il fabbricato in esame è suddiviso in due corpi: il corpo principale destinato ad abitazione, costruito antecedentemente al 1967 e il contiguo ampliamento destinato a magazzino realizzato nel 1994 (**FOTO 1-2-3-4**) ed il secondo, destinato a locali accessori e garage (**FOTO 5-6**). La proprietà è dotata di area scoperta pertinenziale destinata a giardino e camminamenti della superficie catastale di mq. 2644 (**FOTO 7-8**).

L'originaria abitazione, costruita agli inizi dello scorso secolo, si sviluppa su due piani fuori terra e presenta dimensioni massime in pianta di indicativi ml. 15.20x12.00: il piano terra è composto dall'ingresso, dalla sala pranzo, dalla cucina con retrostante cantina, dal soggiorno con caminetto, da un bagno, un locale magazzino e dalla centrale termica accessibile solamente dall'esterno (**FOTO 9-10-11-12**). Dall'ingresso diparte la scala che conduce al piano primo in cui sono presenti un ampio disbrigo, con veranda esterna, tre camere e due bagni (**FOTO 13-14-15**). Presenta finiture tipiche dell'epoca, con pavimenti alla veneziana al piano terra e listoncini di legno al piano primo; i bagni, la cantina, la c.t. e il magazzino hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle. Presenta impianto elettrico

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



sottotraccia del tipo tradizionale e impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da caldaia a gas metano. I serramenti sono in legno con vetrocamera dotati di tapparelle esterne in legno. Alcune finestre al piano primo sono dotate, anche, di un serramento esterno a profilo metallico. Il portoncino di ingresso principale è in legno vetrato, esternamente protetto da oscuri in legno.

In ampliamento verso est, raggiungibile mediante un portico, è presente un magazzino in cui è stato ricavato, senza alcun titolo, un secondo alloggio composto da cucina, due camere e un bagno (**FOTO 16-17-18**). Il portico di collegamento è stato tamponato a nord con muratura mentre, verso sud, è stato ampliato e chiuso con un serramento in pvc e vetro (**FOTO 19-20**). Strutturalmente detto corpo è composto da muratura portante in laterizio con copertura a padiglione in latero-cemento; i divisori interni, a meno del bagno che è in muratura, sono stati realizzati in cartongesso. Il riscaldamento è garantito da termosifoni alimentati dalla caldaia dell'abitazione; anche l'impianto elettrico, del tipo tradizionale, è collegato alla residenza principale.

Distaccato dal corpo principale sono presenti dei locali accessori quali un garage e una lavanderia (attualmente utilizzati a ripostiglio) e una serra; presenta struttura in muratura e copertura a padiglione.

Nell'area esterna è presente, anche, un'ulteriore serra avente pilastri e travi in legno con soprastante plexiglass (5x6ml) (**FOTO 21**), una tettoia a pianta trapezoidale, realizzata in prossimità dell'ingresso secondario, avente struttura in acciaio e soprastante onduline (5x5ml) (**FOTO 22**), un gazebo e caminetto (**FOTO 23**), un ripostiglio in legno (4x3ml) e un pollaio (**FOTO 24-25**). Sullo scoperto, a est dell'abitazione, è presente una piscina interrata in vetroresina, a detta dell'esecutato inutilizzata da diverso tempo, delle dimensioni indicative di ml. 9,50x5,00 e relativo vano tecnico interrato (**FOTO 26-27**).

Si evidenzia che le indagini agli immobili, sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, con particolare riferimento alle strutture dei fabbricati e/o alla funzionalità e tipologia degli impianti. Non è stata, inoltre, eseguita la verifica dei confini



o dell'esistenza di servitù apparanti e non apparanti eventualmente costituite per il decorrere del tempo e non debitamente trascritte.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. MERC.	SUPERFICIE COMM. (mq)
Abitazione P.T	148,00	1,00	148,00
Portico ingresso	13,00	0,50	6,50
Abitazione P.1	94,00	1,00	94,00
Veranda piano primo	13,00	0,80	10,40
Portico	20,00	0,50	10,00
Magazzini	90,00	0,80	72,00
Garage, serra e lavanderia	34,00	0,50	17,00
Area esterna (pari sup. coperta)	305,00	0,10	30,50
Area esterna eccedente	2.339,00	0,02	46,78
Totale superficie commerciale			435,18

La superficie commerciale o convenzionale dell'immobile, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni simili, risulta arrotondato pari a mq. 435,00.

* * * * *

2.9 Conformità Edilizia

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

dot. 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



verificare la sussistenza delle autorizzazioni amministrative riguardanti gli immobili in esame. Segue la documentazione reperita (DOCUMENTO "7"):

- Autorizzazione in sanatoria n.633/c del 11.05.1994, prot.86/6300 per Ampliamento fabbricato uso abitazione (copertura terrazza e lieve ampliamento volumetrico) - costruzione di una legnaia-ripostiglio e serra;

- Concessione edilizia n. 6229 del 11.05.1994 prot.94/1121 per ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale; inizio lavori prot.n.6164 del 16.06.1994;

Si evidenzia che il Comune non ha reperito alcuna pratica edilizia precedente ai suddetti titoli, ed in particolare, non ha rinvenuto la pratica edilizia citata nella relazione tecnica allegata alla richiesta di condono (prot. n.2041/80 del 31.07.1980);

Difformità edilizie

Confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati all'ultima autorizzazione rilasciata (C.E. 6229/1994) dove è rappresentato il fabbricato principale, si sono riscontrate alcune difformità, ed in particolare:

- nell'abitazione principale i vani ingresso, soggiorno, pranzo, cucina e disbrigo presentano un'altezza interna di ml. 2.70, anziché gli autorizzati ml. 2.80. Trattasi di una difformità sanabile;

- nella zona cucina/pranzo è stata demolita porzione della spalletta divisoria. Trattasi di una difformità sanabile;

- una finestra del soggiorno è stata tamponata esternamente (lato portico) con del cartongesso e dovrà, pertanto, essere ripristinata;

- il porticato è stato ampliato e tamponato e dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato demolendo il tamponamento, la copertura in ampliamento ed il serramento;

- nel magazzino sono state ricavate una cucina e due camere (destinazioni d'uso non sanabili), mentre il bagno è stato realizzato di dimensioni superiori e con la finestra spostata più a sud; nell'intero corpo magazzino non è stato realizzato il previsto controsoffitto. Le modifiche interne (tramezzature ma non cambio d'uso) e la nuova

dot. 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



posizione del foro finestra dovranno essere oggetto di sanatoria mentre si dovrà realizzare il controsoffitto a quota +2,40ml.

- manca il collegamento tra l'abitazione principale ed il garage nonché la limitrofa pompeiana;
- nell'area esterna, in prossimità dell'ingresso secondario, è presente una tettoia che dovrà essere oggetto di demolizione;
- in aderenza alla serra autorizzata è presente una ulteriore serra che dovrà essere demolita;
- ad est del fabbricato residenziale è presente una piscina interrata e un ripostiglio in legno che dovranno essere oggetto di demolizione;
- non sono stati reperiti il collaudo delle opere in c.a. (ampliamento) e i certificati di agibilità relativi ai titoli edilizi summenzionati.

Le difformità accertate potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001, previo il versamento della sanzione pecuniaria minima pari a € 516,00; il costo complessivo, della pratica edilizia in sanatoria (compresa sanzione) viene stimato in indicativi € 4.000,00.

Il costo delle demolizioni, e il conferimento in discarica del materiale di risulta, nonché i ripristini delle opere sopra descritte, vengono quantificati in indicativi 18.000,00€

Fermo restando quanto sopra relazionato, in merito alle verifiche di sanabilità/demolizioni delle difformità rilevate, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete in rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva l'oggettiva impossibilità a esprimersi in modo certo sul punto. Trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza degli uffici tecnici comunali effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della necessaria pratica edilizia, completa di ogni suo elaborato, redatta da un tecnico competente. E' da precisarsi, pertanto, che quanto valutato dallo scrivente potrà essere soggetto di possibili modifiche e/o variazioni.

Tutto ciò premesso, i presunti costi di regolarizzazione urbanistica (sanatoria e demolizioni) sono stati stimati in indicativi **Euro 22.000,00**.

* * * * *

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



2.10 Destinazione urbanistica

Gli immobili, in base al vigente P.R.G. del comune di Vazzola, ricadono in zona C1 – residenziale di completamento (art.23 N.T.A.). Porzione dell’immobile e dell’area esterna ricade entro la fascia di rispetto della linea elettrica dell’alta tensione 132kw - art. 57 bis (DOCUMENTO “8”).

* * * * *

2.11 Conformità catastale

Previa sanatoria urbanistica sarà necessario aggiornare la planimetria catastale relativa ai magazzini (sub.6): partizioni interne del corpo in ampliamento, e relativamente a quello ricadente sul sedime del fabbricato principale, i fori finestra/porta (modifica quest’ultima non rilevante ai fini della rendita catastale).

Si rileva che le altezze interne di alcuni vani al piano terra dell’originario fabbricato presentano altezza inferiore a quella indicata.

Il costo per l’aggiornamento catastale viene stimato in complessivi **Euro 800,00.**

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

* * * * *

2.12 Disponibilità dell’immobile – contratti di locazione

L’immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla comproprietaria e dai familiari, così come comprovato dalla dichiarazione rilasciata dall’ufficio anagrafe del comune di Vazzola datata 29.01.2021 (DOCUMENTO “9”). Anche da una verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate di Conegliano, sino alla data del 23.03.2021, non è risultato esserci nessun contratto di locazione e/o comodato d’uso pendente su tale immobile (DOCUMENTO “10”).

* * * * *

2.13 Divisibilità

Tenuto conto della composizione, disposizione, destinazione d’uso dell’immobile, si ritiene che l’unità pignorata non sia divisibile.

dot. 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



* * * * *

2.14 Criterio di stima e valore commerciale

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards i quali definiscono come valore di mercato (o commerciale) di un bene, *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi apposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18.03.1999 in cui si afferma che *“per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante 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 immobili simili, i valori di beni 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, seguenti sono i valori quantificati dallo scrivente.

Comune di Vazzola (TV), via IV Novembre n. 84

Sezione A Foglio 8 M.N. 174 sub.4-5-6-7

dot. 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



DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)
Residenziale	435,00	1.100,00	478.500,00

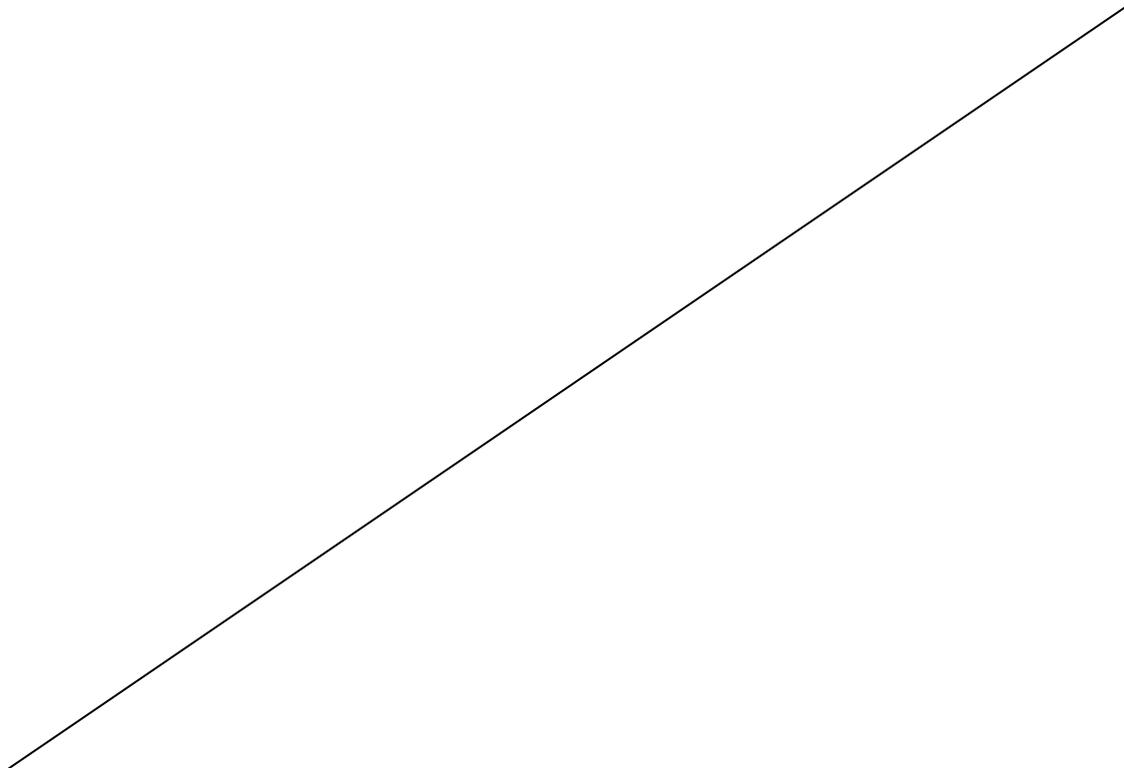
A detto valore andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punti "2.9" e "2.11" pari ad Euro 22.800,00 e ne deriva un valore commerciale dell'immobile di Euro 455.700,00. Premesso ciò, il valore commerciale della quota eseguita (1/2) è pari a Euro 227.850,00 (diconsi Euro duecentoventisettemilaottococinquanta/00).

* * * * *

2.15 Valore di vendita forzata

Il valore della quota immobiliare eseguita (pari ad 1/2 dell'intero) nella vendita forzata, considerate le circostanze, ed i tempi per il decreto di trasferimento, viene dallo scrivente ridotto e quantificato in Euro 194.000,00 (diconsi Euro centonovantaquattromila/00).

* * * * *



dot. 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



3 - LOTTO 3

3.1 Descrizione sintetica degli immobili

Capannone artigianale composto da due unità (laboratorio e magazzino) con annessi uffici e area scoperta pertinenziale.

Quota eseguita 1/1

* * * * *

3.2 Ubicazione

L'immobile è ubicato nel comune di Conegliano (TV), all'interno della zona industriale di Campidui, in via C. Vazzoler n.20-22 (Foto aerea DOCUMENTO "1").

* * * * *

3.3 Identificazione catastale

COMUNE DI CONEGLIANO - CATASTO FABBRICATI

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

Elaborato planimetrico DOCUMENTO "4" - planimetrie catastali DOCUMENTO "5")

Sez. C Fg. 9 M.N. 1406 sub. 1 B.C.N.C. ai sub 2-3 area scoperta di mq. 1023

Sez. C Fg. 9 M.N. 1406 sub. 2 cat. D/1 R. € 6.114,85 Via Camillo Vazzoler piano T-1

Sez. C Fg. 9 M.N. 1406 sub. 3 cat. D/8 R. € 2.768,21 Via Camillo Vazzoler piano T-1

Intestazione catastale

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

* * * * *

3.4 Confini

L'immobile confina a nord con il MN. 229 (strada), ad est con il M.N.1407, a sud con il M.N. 1529, ad ovest con il M.N. 1582.

* * * * *

3.5 Provenienze ed attuale intestazione

Compravendita con autentica di firme del dott. Giuseppe Ferretto, Notaio in Conegliano, repertorio n. 84.924, del 14.10.2002, trascritto a Treviso il 31.10.2002 ai nn. 49789/36078 (DOCUMENTO "6").

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



In forza di suddetto contratto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, è la seguente:

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

* * * * *

3.6 Vincoli e servitù

L'atto di provenienza del notaio Ferretto richiamato al precedente punto, cita nell'art. 2 le servitù attive e passive, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, ed in particolare con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero edificio e stabilite e poste in essere dalla Legge. In particolare evidenzia:

- la servitù costituita con atto del Notaio Enrico Sartorio di Conegliano rep. 66.666 del 07.01.1985, registrato in data 28.01.1985 al n.278;
- con tutti i patti, vincoli ed oneri previsti nella convenzione di lottizzazione di cui all'atto del 23.06.1987 rep.878 del Segretario Generale del Comune di Conegliano, registrato in data 13.07.1987 al n.1918 serie 1°, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29.09.1987 ai nn. 23191/17534;
- con tutti i patti, vincoli ed oneri previsti nella convenzione edilizia di cui all'atto del 26.01.1994 rep.584 del Segretario Generale del Comune di Conegliano, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 09.02.1994 ai nn. 3669/2897.

Lo scrivente sottolinea, inoltre, 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.

* * * * *

3.7 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il certificato notarile, a firma del Dott. Rolando Laura, in cui sono elencate le iscrizioni e trascrizioni ventennali, fino alla data del 18.10.2019.

TRASCRIZIONI

dot. 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



DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
31.10.2002	49789	36078	Atto di compravendita del dott. Ferretto rep. 84924 del 14.10.2002	/	Comune di Conegliano Sez. C Fg.9 M.N. 1406 sub.1-2-3		
					Proprietà	1/1	/
30.03.2011	10906	7154	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso n. 216/2011 del 27.01.2011	Banca Antonveneta s.p.a. con sede a Padova c.f. 04300140284	Comune di Conegliano Sez. C Fg.9 M.N. 1406 sub.1-2-3		
					Proprietà	1/1	/
04.10.2019	38181	26875	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso n. 7800/2019 del 19.09.2019	Penelope SPV s.r.l. con sede a Conegliano c.f. 04934510266	Comune di Conegliano Sez. C Fg.9 M.N. 1406 sub.1-2-3		
					Proprietà	1/1	/

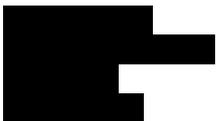
ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
05.11.2002	50238	9612	Ipoteca volontaria del Notaio Ferretto rep. 85108 del 24.10.2002	Banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede in Padova c.f. 02691680280	€ 300.000,00	€ 150.000,00
30.09.2003	41057	9243	Ipoteca volontaria del Notaio Ferretto rep. 90367/20592 del 24.09.2003	Banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede in Padova c.f. 02691680280	€ 200.000,00	€ 100.000,00
21.07.2007	35240	9635	Ipoteca legale di Equitalia Nomos spa con sede in Torino rep. 120591/113 del 12.07.2007 (solamente sui sub. 2-3)	Equitalia Nomos s.p.a. con sede in Torino c.f. 05165540013	€ 180.156,88	€ 90.078,44
25.05.2018	17974	2745	Ipoteca giudiziale del Tribunale di Treviso rep. 289/2012 del 11.02.2012 (solamente sui sub. 2-3)	[REDACTED]	€ 40.000,00	€ 24.748,74
25.05.2018	17973	2744	Ipoteca giudiziale del Tribunale di Treviso rep.	[REDACTED]	€ 35.000,00	€ 26.925,91

dot. 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



			1618/2016 del 27.04.2016 (solamente sui sub. 2-3)	02444370262		
03.10.2017	33638	5742	Nascente da ruolo concesso da Agenzia delle Entrate-riscossione rep. 1949/11317 del 28/09/2017 (solamente sul sub. 3)	Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma c.f. 13756881002	€ 133.104,82	€ 66.552,41
12.10.2017	35009	5980	Nascente da ruolo concesso da Agenzia delle Entrate-riscossione rep. 1994/11317 del 10.10.2017 (solamente sul sub. 2)	Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma c.f. 13756881002	€ 449.463,18	€ 224.731,59
24.12.2018	46837	7996	Ipoteca giudiziale del Tribunale di Treviso rep. 2442/2018 del 20.07.2018 (solamente sui sub. 2-3)		€ 25.000,00	€ 11.051,40

Successivamente, l'esperto stimatore ha acquisito visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 18.10.2019, data riferita al certificato notarile, ed il 25.10.2021. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

* * * * *

3.8 Descrizione tipologica del bene

Trattasi della porzione ovest di un più ampio capannone, ubicato nel comune di Conegliano nella zona industriale di Campidui, in via Vazzoler n.20-22, zona industriale ubicata a sud di Conegliano, a confine con i comuni di Susegana e Santa Lucia di Piave, e nelle vicinanze della SS13-Pontebbana.

L'intero stabile, costruito agli inizi degli anni '90, è costituito da più unità produttive di diverse proprietà; le due unità in esame compongono la seconda metà del capannone (M.N. 1406) e sono costituite da un laboratorio con annessi uffici (sub. 2) e un magazzino anch'esso con area uffici (sub. 3) **(FOTO 1-2)**.

dot. 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



L'area scoperta (sub 1), avente una superficie catastale di mq. 1023, è in comune ad entrambe le unità ed è destinata a viabilità interna, parcheggio e deposito. E' recintata lungo il prospetto principale con muretto e sovrastante ringhiera, mentre i restanti lati, verso proprietà terzi, con muretto e sovrastante rete metallica; l'area esterna è accessibile da due cancelli carrai e due pedonali (**FOTO 3-4-5**).

L'intero immobile presenta struttura portante del tipo prefabbricato, costituita da pilastri e travi orizzontali a supporto della struttura di copertura formata da travi a Y e cospelle in fibrocemento; i tamponamenti perimetrali sono realizzati in pannelli prefabbricati; sulla copertura sono presenti numerosi lucernari. Si segnala che l'eventuale costo di smaltimento degli elementi di copertura (fibrocemento) non è direttamente quantificabile, in quanto una valutazione anche sommaria necessita di indagini in quota per la verifica dei materiali, delle condizioni della copertura e del più idoneo intervento da eseguire, ovvero se sia necessaria la rimozione della copertura con conferimento in discarica. Tale quantificazione potrà essere adeguatamente svolta solo da ditta specializzata su preciso incarico.

Al momento del sopralluogo entrambe le unità sono risultate occupate, in forza di un contratto di locazione, dalla ditta che occupa anche la porzione di capannone adiacente (MN. 1407). Tale ditta ha apportato delle modifiche interne sia alle unità oggetto di stima, collegandole tra loro, che aprendo due porte di collegamento con l'adiacente unità M.N. 1407.

L'unità ad uso laboratorio (sub.2), della superficie complessiva di circa mq.740, è costituita dal corpo uffici e dall'area adibita alla lavorazione, oggi suddivisa in due reparti; quello retrostante è accessibile solamente dal magazzino (sub. 3). Il corpo uffici si sviluppa su due piani: al piano terra si trovano un ufficio (con ingresso anche dall'esterno), uno spogliatoio e un wc mentre al piano primo, accessibile da una scala metallica che insiste nel laboratorio, è presente un unico grande spazio (**FOTO 6-7-8-9-10**). Il laboratorio ha pavimentazione in cemento e controsoffitto in romanelle di fibrocemento e altezza utile interna di ml. 5,30. I serramenti esterni sono in metallo e



vetro sul prospetto principale e in metallo e plexiglass sui prospetti secondari; i portoni di accesso sono realizzati in struttura metallica e pannello sandwich. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico che alimenta l'illuminazione e la forza motrice. Il corpo uffici presenta pavimentazioni in piastrelle, riscaldamento con termoventil alimentati dalla caldaia a gas e impianto elettrico tradizionale con canaline esterne.

L'unità ad uso magazzino (sub.3), della superficie complessiva di circa mq.340, è costituita da un unico grande vano e dal corpo uffici che si sviluppa su due livelli: al piano terra è presente un vano ufficio (con ingresso anche dall'esterno) e un wc mentre al piano primo, accessibile da una scala metallica insistente nel magazzino, si sviluppa un unico grande spazio (**FOTO 11-12-13**). Al piano terra è stato ricavato un laboratorio con struttura in acciaio e tamponamenti di tipo leggero, e soprastante soppalco utilizzato come deposito, accessibile dalla scala che conduce all'ufficio al piano primo (**FOTO 14-15-16-17**). La parete a sud che divide il magazzino (sub.3) dal laboratorio (sub.2) è stata traslata verso il corpo uffici, riducendo di fatto la dimensione del magazzino e aumentando, di conseguenza, la superficie a laboratorio accessibile solo dallo stesso magazzino. Le finiture interne e l'impiantistica sono le medesime della porzione a laboratorio.

Nella parte retrostante dell'area esterna (sub.1) sono presenti due superfetazioni; la prima ha dimensioni massime di indicativi ml.12.00x6.00 e altezza di circa ml.5.30 ed è composta da struttura metallica e copertura in telo (**FOTO 18**). La seconda ha dimensioni massime di indicativi ml. 9.30x6.20 e altezza interna di circa ml. 3.10 ed è caratterizzata da struttura in acciaio e tamponamenti/copertura in pannelli; appoggia su un basamento in cemento ed è accessibile dall'interno del capannone (**FOTO 19-20**). Al momento del sopralluogo gran parte dell'area è risultata occupata da materiale lavorato, semilavorato, una roulotte, bidoni, cassoni, elementi in ferro, bancali, ecc.; il materiale presente dovrà essere oggetto di separata valutazione da parte della procedura, qualora l'esecutato non provvedesse allo sgombero.



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

SUPERFICIE LORDA

Seguenti risulta essere la **superficie lorda** dell'immobile:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)
Laboratorio/Magazzino	940,00
Corpo uffici	140,00
Area esterna	1023,00

* * * * *

3.9 Conformità Edilizia

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, ha eseguito accesso presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Conegliano, al fine di accertare e verificare la sussistenza delle autorizzazioni amministrative riguardanti l'immobile in esame. Segue la documentazione reperita (**DOCUMENTO "7"**):

- Concessione edilizia prot. n.32480/90/Urb del 07.02.1991 per la costruzione di nuovo edificio artigianale in lottizzazione Campidui;
- Concessione edilizia di Variante prot. n.9699/Urb del 03.07.1991;
- Voltura della concessione edilizia prot. n.26531/Urb. del 01.10.1991;
- Concessione edilizia di Variante prot. n.28206/Urb. del 05.11.1991;
- Concessione edilizia di Variante prot.38296/IX del 25.05.1993;
- Concessione edilizia di Variante prot.45494/Urb del 20.01.1994 (si evidenzia che l'unica tavola grafica reperita non ha timbri del comune);
- Certificato di agibilità n.144, prot.45582/Urb, del 18.10.1995;

dot. 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



Difformità edilizie

Confrontando lo stato dei luoghi con i progetti autorizzati reperiti presso l'ufficio tecnico comunale, sono state riscontrate le seguenti difformità, che per una migliore comprensione vengono indicativamente rappresentate, in rosso, nel sottostante grafico:



- il laboratorio sub.2 è stato frazionato (in laboratorio "1" e laboratorio "2"); tale divisorio dovrà essere demolito;
- tra il laboratorio sub.2 ed il magazzino sub.3 è stata modificata la posizione della parete divisoria; detta parete dovrà essere ripristinata nell'originaria posizione;

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



- nel laboratorio sub.2 è stata realizzata una porta di collegamento con l'unità adiacente di proprietà terzi: detta porta dovrà essere tamponata;
- nel magazzino sub.3 è stata realizzata una porta di collegamento con l'unità adiacente di proprietà terzi: detta porta dovrà essere tamponata;
- tra il laboratorio sub.2 ed il magazzino sub.3 è stata realizzata un'apertura di collegamento che dovrà essere oggetto di sanatoria;
- nel magazzino (sub.3) è stato ricavato un laboratorio con struttura in acciaio e tamponamenti di tipo leggero, con soprastante soppalco utilizzato come deposito. Non essendo garantite le altezze minime previste dal regolamento edilizio, dovrà essere oggetto di demolizione;
- nel corpo uffici del laboratorio (sub.2) è stata realizzata una porta di collegamento tra l'ufficio al piano terra e lo spogliatoio e una porta tra il disimpegno e il subalterno 3. Dette modifiche dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia;
- nell'ufficio al piano terra del magazzino (sub.3) è stata realizzata una nuova porta per accedervi dall'interno e installata una nuova porta verso il disimpegno che dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia;
- sul retro del fabbricato sono stati realizzati due nuovi volumi: uno di dimensioni indicative di m.12.00x6.00 con un'altezza al colmo di m.5.30 costituito da struttura portante in ferro e soprastante telo (corpo "A"), l'altro di dimensioni massime indicative di m. 9.30x6.20 con altezza interna di ml.3.10 costituito da struttura in acciaio con tamponamenti in pannelli (corpo "B") Essendo privi di autorizzazione edilizia dovranno essere demoliti;

Le difformità accertate potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001, previo il versamento della sanzione pecuniaria minima pari a € 516,00; il costo complessivo della pratica edilizia in sanatoria (compresa sanzione) viene stimato in indicativi € 2.500,00.

Il costo delle demolizioni, e il conferimento in discarica del materiale di risulta, nonché i ripristini delle opere sopra descritte, vengono quantificati in indicativi 30.000,00€.

dot. 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



Fermo restando quanto sopra relazionato, in merito alle verifiche di sanabilità/demolizioni delle difformità rilevate, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete in rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva l'oggettiva impossibilità a esprimersi in modo certo sul punto. Trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza degli uffici tecnici comunali effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della necessaria pratica edilizia, completa di ogni suo elaborato, redatta da un tecnico competente. E' da precisarsi, pertanto, che quanto valutato dallo scrivente potrà essere soggetto di possibili modifiche e/o variazioni.

Tutto ciò premesso, i presunti costi di regolarizzazione urbanistica (sanatoria, demolizioni e ripristini) sono stati stimati in indicativi **Euro 32.500,00**.

* * * * *

3.10 Destinazione urbanistica

L'immobile ricade, secondo il vigente P.I. del comune di Conegliano, in zona T5.A – tessuto artigianale industriale (art. 36.5 dalle Norme Tecniche Operative) - (DOCUMENTO "8").

* * * * *

3.11 Conformità catastale

Successivamente agli interventi di demolizione e rispristino, elencati nel precedente punto "3.9", le planimetrie catastali corrisponderanno allo stato dei luoghi.

Si evidenzia che la sanatoria edilizia riguarderà l'apertura di fori porta interni, modifiche queste che non necessitano di apposita variazione catastale poiché non incidono sulla rendita catastale delle unità immobiliari.

Si rileva che l'indagine è avvenuta "a vista" e che non è stata eseguita la verifica dei confini catastali.

* * * * *

3.12 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione

Al momento del sopralluogo, le unità sono risultate occupate da una società in forza di *contratto di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da abitazione*, del

dot. 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



30.06.2020 registrato a Conegliano al numero 2269, sere 3T, del 2020, con durata di tre anni con inizio dal 01.07.2020 sino al 30.06.2023, con tacito rinnovo, per un corrispettivo annuo di € 24.000,00 + Iva, da corrispondere in n.12 rate mensili entro il giorno 10 di ogni mese (DOCUMENTO "9"); lo scrivente ritiene che trattasi di un congruo importo di locazione annua. Si evidenzia che detto contratto è stato registrato in data successiva alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta il 04.10.2018, e pertanto è da ritenersi **non opponibile** alla procedura.

* * * * *

3.13 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 immobili simili, i valori di beni attualmente in vendita presso agenzie immobiliari nonché le personali conoscenze del mercato immobiliare.

dot. 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



I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con gli immobili oggetto della presente relazione, per poi apportare le necessarie variazioni in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima.

Alla luce dei criteri e valutazioni summenzionate, lo scrivente quantifica quanto segue:

Comune di Conegliano (TV), via C. Vazzoler n. 20-22

Sezione C Foglio 9 M.N. 1406 sub. 1-2-3

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)
Laboratorio/Magazzino	940	300,00	282.000,00
Corpo uffici	140	500,00	70.000,00
Area esterna	1023	15,00	15.345,00
TOTALE VALORE			367.345,00

A detto valore andrà detratto il costo quantificato al precedente punto "3.9", pari ad Euro 32.500,00; ne deriva un valore commerciale dell'immobile di Euro 334.845,00 (diconsi Euro trecentotrentaquattromilaottocentoquarantacinque/00).

* * * * *

3.14 Valore di vendita forzata

Il valore dell'immobile per la vendita forzata, considerate le circostanze, ed i tempi per il decreto di trasferimento, viene dallo scrivente ridotto e quantificato in **EURO 285.000,00** (diconsi Euro duecentottantacinquemila/00).

* * * * *

dot. 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



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, a cui ha inoltrato copia dell'elaborato peritale.

Alla data del 25.10.2021, risultavano intervenuti la Intrum Italy spa in qualità di creditrice procedente, rappresentato dall'avv. Fiorella Malinconico di Treviso, lo Studio Berto e Associati Dottori Commercialisti e Avvocati, rappresentato dall'avv. Donatella Berto di Treviso e l'Agenzia delle Entrate-Riscossione per la provincia di Treviso, rappresentata dall'avv. Simone Maschera.

Pertanto il perito ha inoltrato copia dell'elaborato peritale alle parti sopraesposte, all'IVG di Treviso, in qualità di custode del compendio immobiliare e all'Esecutato, rappresentato dall'avv. Osvaldo A.Rocca del Foro di Cosenza. 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, con allegato il fascicolo dei documenti e fotografie dell'immobile.

* * * * *

Cordignano, 11.11.2021

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

dott. Fabio ing. Zanette

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



Perizia di stima - Trib. TV Esec. Imm. RGE 435/2019 Intrum Italy spa

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

A **fiorellamalinconico@pec.ordineavvocatitreviso.it**
<fiorellamalinconico@pec.ordineavvocatitreviso.it>,
donatellaberto@pec.ordineavvocatitreviso.it
<donatellaberto@pec.ordineavvocatitreviso.it>,
ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
<ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it>,
avvosvaldorocca@pec.giuffre.it <avvosvaldorocca@pec.giuffre.it>, **ivg treviso**
<ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it>

Data mercoledì 27 ottobre 2021 - 15:42

Preg.mi

avv. Fiorella Malinconico

avv. Donatella Berto

avv. Simone Maschera

avv. Osvaldo A. Rocca

IVG di Treviso

Come disposto dall'III.mo Giudice vi comunico il link *We Transfer* dal quale scaricare la Perizia di Stima relativa l'esecuzione immobiliare RGE 435/2019, pendente presso il Tribunale di Treviso (Intrum Italy spa per conto di Penelope SPV srl // Ariozzi Adolfo) e viene concesso termine sino a 15 giorni prima dell'udienza, fissata per il **01.12.2021**, per far pervenire allo scrivente eventuali note e/o osservazioni all'elaborato peritale.

<https://we.tl/t-57O25Syk1q>

Vi invito ad utilizzare detto link entro e non oltre 7 giorni in quanto poi risulterà inattivo.

Distinti saluti.

L'esperto stimatore - 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 / Fax 0438-996853
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 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".

dot. 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

