

TRIBUNALE DI TREVISO  
G.E.: dott.sa Paola Torresan

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 472/2021 - Udienza del 12.04.2023

promossa da



contro  
ESECUTATO 1

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 28 marzo 2023

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 .....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	4
1 - LOTTO 1.....	5
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI .....	5
1.2 UBICAZIONE.....	5
1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	5
1.4 CONFINI .....	6
1.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE .....	6
1.6 VINCOLI E SERVITÙ .....	6
1.7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
1.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE .....	8
1.9 CONFORMITÀ EDILIZIA .....	9
1.9.1 Difformità urbanistiche .....	10
1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	11
1.11 VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE.....	11
1.12 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	11
1.13 CONDOMINIO.....	12
1.14 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE .....	12
1.15 VALORE DI VENDITA FORZATA .....	13
2 - LOTTO 2 .....	14
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI .....	14
2.2 UBICAZIONE.....	14
2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	14
2.4 CONFINI .....	14
2.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE .....	15
2.6 VINCOLI E SERVITÙ .....	15
2.7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	16
2.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE .....	17
2.9 CONFORMITÀ EDILIZIA .....	18
2.9.1 Difformità urbanistiche .....	19
2.10 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	20
2.11 VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE.....	20
2.12 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	21
2.13 CONDOMINIO.....	21
2.14 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE .....	21



2.15 VALORE DI VENDITA FORZATA .....	22
3 - LOTTO 3 .....	24
3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI .....	24
3.2 UBICAZIONE.....	24
3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	24
3.4 CONFINI .....	24
3.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE .....	25
3.6 VINCOLI E SERVITÙ .....	25
3.7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	26
3.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE .....	27
3.9 CONFORMITÀ EDILIZIA .....	28
3.9.1 Difformità urbanistiche .....	29
3.10 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	30
3.11 VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE.....	30
3.12 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	31
3.13 CONDOMINIO.....	31
3.14 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE .....	32
3.15 VALORE DI VENDITA FORZATA .....	33
CONCLUSIONI .....	34

## **PREMESSA**

Con provvedimento del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.sa Paola Torresan, datata 29.08.2022, 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 lo stesso provvedimento il Giudice, dott.sa Torresan, nominava quale custode del compendio immobiliare l'I.V.G. di Treviso.

Successivamente, lo scrivente in data 31.08.2022 depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione di incarico ed il giuramento.

Prima di procedere con l'ispezione degli immobili pignorati, l'esperto stimatore richiedeva telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Treviso-

**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



Servizi Catastali, l'attuale estratto di mappa le visure catastali nonché le planimetrie catastali. L'esperto del Giudice proseguiva le sue indagini assumendo informazioni presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Treviso, per reperire tutta la documentazione urbanistica inerente gli immobili. Ha verificato, inoltre, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - Ufficio Territoriale di Treviso, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso ed ha acquisito presso il notaio designato, copia del contratto con il quale l'esecutato è divenuto proprietario degli immobili oggetto di perizia estimativa. Ha inoltre richiesto, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Treviso, il rilascio del certificato di residenza e stato famiglia.

Successivamente, nel corso del sopralluogo, effettuato in data 23.11.2022 preventivamente concordato con il custode, sono state verificate le caratteristiche degli immobili e riprese alcune immagini fotografiche per documentare le peculiarità dei beni oggetto di stima.

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

\* \* \* \* \*

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

**LOTTO 1** – **Ufficio al piano secondo**, ubicato in comune di Treviso, Piazza Duomo, civico n. 14.

Sez. E, Fg. 2, M.N. 227, sub. 4

**Quota eseguita 1/1**

**LOTTO 2** – **Appartamento al piano secondo**, ubicato in comune di Treviso, Piazza Duomo, civico n. 14.

Sez. E, Fg. 2, M.N. 227, sub. 16

**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



**LOTTO 3** – **Appartamento al piano terzo**, ubicato in comune di Treviso, Piazza Duomo, civico n. 14.

Sez. E, Fg. 2, M.N. 227, sub. 17

Quota eseguita 1/1

\* \* \* \* \*

## 1 - LOTTO 1

### 1.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Ufficio, ubicato al piano secondo, facente parte del condominio Piazza Duomo composto da otto unità ad uso commerciale, direzionale e residenziale.

Quota eseguita 1/1.

\* \* \* \* \*

### 1.2 UBICAZIONE

Comune di Treviso, Piazza Duomo, civico n. 14

\* \* \* \* \*

### 1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### COMUNE DI TREVISO - CATASTO FABBRICATI

Estratto di mappa DOCUMENTO "1" – Visura DOCUMENTO "2" –

Planimetrie catastali DOCUMENTO "3" - Elaborato Planimetrico DOCUMENTO "4"

**Sez. E Fg. 2 M.N. 227 sub. 4** cat.A/10 cl.5 vani 1,5 Sup.Cat.mq.30 R. € 499,67

Piazza del Duomo, piano 2

Comprese le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dalla legge e dalle planimetrie di accatastamento (tra cui subalterno 7 – B.C.N.C. – ingresso, vano scala, ascensore; subalterno 8 – B.C.N.C. portico ad uso pubblico). Si rileva che i suddetti B.C.N.C. non sono stati citati nell'atto di pignoramento.

**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

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con il sub. 7 (vano scala) e nord-est con il M.N. 228, a sud-est con muri perimetrali prospicienti Piazza Duomo, a sud-ovest con il subalterno 16.

\* \* \* \* \*

#### 1.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

L'esecutato ha acquistato l'unità immobiliare con atto di compravendita del dott. Alberto Sartorio, Notaio in Treviso, repertorio n.10740, fascicolo n.4610, del 24.04.1992, registrato a Treviso in data 05.05.1992 al n. 2895/U e trascritto a Treviso in data 12.05.1992 al n.14173 di R.G. e n.10899 di R.P. (DOCUMENTO "5").

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 Sartorio, richiamato al precedente punto, all'art. 5 riporta quanto segue: *"Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, con le servitù attive e passive ed in particolare con la servitù costituita con atto ai rogiti del dott. Giovanni Battista Manavello notaio in Treviso in data 01.03.1961 rep. n.15296, registrato a Treviso il giorno 20.03.1961 al n.2908 vol.203"*.

Sempre al medesimo art. 5 del suddetto atto di compravendita si citano i seguenti atti unilaterali d'obbligo, in cui si stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata:

- Atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 9 lettera b della legge 28.01.1977 n.10, autenticato dal notaio Giacomo Innocenti di Treviso rep.77626 del 15.02.1989 registrato a Treviso il 27.02.1989 al n.904 mod. Privati (DOCUMENTO "6"). All'articolo 10 si precisa che la durata dell'atto d'obbligo è fissata in anni 20.

---

**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



- Atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 9 lettera b della legge 28.01.1977 n.10, autenticato dal notaio Paolo Valvo di Conegliano rep.163734 del 25.07.1991 registrato a Conegliano il 30.07.1991 al n.866 serie II (DOCUMENTO "7"). All'articolo 10 si precisa che la durata dell'atto d'obbligo è fissata in anni 20.

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.

\* \* \* \* \*

### 1.7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il certificato notarile, a firma del dott. Marco Faieta, in cui sono elencate le iscrizioni e trascrizioni ventennali, fino alla data del 23.11.2021.

#### TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
12.05.1992	14173	10899	Atto di compravendita del notaio Alberto Sartorio rep. 10740 del 24.04.1992	/	Comune di Treviso Sez. E Fg. 2 M.N. 227 sub. 4-16-17		
					Proprietà	1/1	a favore Esecutato
23.11.2021	47074	32544	Verbale di pignoramento immobili del Ufficiale Giudiziario di Treviso n. 5061 del 14.10.2021	[REDACTED]	Comune di Treviso Sez. E Fg. 2 M.N. 227 sub. 4-16-17		
					Proprietà	1/1	/

Si precisa, come già evidenziato dal Giudice, dott.sa Torresan, in data 18.07.2022, che sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione dello stesso, non è indicata la Sezione del Catasto Fabbricati.

#### ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
13.05.2015	13045	2033	Ipoteca legale	[REDACTED]	€ 92.032,12	€ 46.016,06

**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, l'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 23.11.2021, data riferita al certificato notarile, ed il 03.03.2023.

Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

\* \* \* \* \*

### **1.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE**

L'unità è ubicata in zona centrale, nella principale e caratteristica Piazza Duomo (foto aerea-DOCUMENTO "8"); trattasi di un locale destinato ad ufficio facente parte del condominio "Piazza Duomo", ubicato al piano secondo, raggiungibile superato il portoncino di ingresso che dal sottoportico, ad uso pubblico, conduce alla scala comune e all'ascensore (Foto 1-2-3-4).

L'unità è composta da un piccolo ingresso, da un ripostiglio, da un WC e da un unico vano destinato ad ufficio (Foto 5-6-7); presenta soffittatura con travi in legno a vista, pavimentazione in palchetti, finestre in legno dotate di vetrocamera e oscuri in legno. L'impianto di riscaldamento è garantito da ventil elettrici, mentre l'acqua calda è alimentata dalla caldaia presente nell'appartamento adiacente oggetto, anch'esso, del presente pignoramento immobiliare (LOTTO 2); l'immobile è provvisto di impianto di allarme.

Si rileva che l'ispezione è stata difficoltosa vista la presenza di una notevole quantità di materiale accatastato.

Si evidenzia che le indagini all'immobili è avvenute "a vista"; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, con particolare riferimento alla struttura, alla funzionalità e tipologia degli impianti nonché alle utenze.

#### **Consistenza**

Seguente risulta la **superficie commerciale o convenzionale** dell'immobile, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di

---

**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



mercato, derivato dalla comparazione di beni simili. La superficie commerciale è stata desunta moltiplicando la superficie lorda per i rispettivi rapporti mercantili.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	RAPP. MERC.	SUP. COMM. mq
Ufficio	30,00	1,00	30,00

\* \* \* \* \*

### 1.9 CONFORMITÀ EDILIZIA

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, procederà ora ad elencare la documentazione edilizia-urbanistica messa a disposizione e/o inoltrata a mezzo posta elettronica dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Treviso (DOCUMENTO "9"):

- Comunicazione prot. 12278 del 02.12.1926 per modifica facciata;
- Concessione Edilizia n. 25/28 del 01.08.1958 - Cen. n. 17933 per sopraelevazione e successiva dichiarazione di abitabilità del 25.03.1959;
- Concessione Edilizia n. 25/40/65 del 03.11.1965 prot. gen. n. 15447 per lavori restauro di copertura tetto in eternit;
- Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988 prot. gen. 24131/40999/9781 per ristrutturazione fabbricato e successiva volturazione intestazione del 15.06.1990;
- Concessione Edilizia n. 11/32-89 del 15.06.1990 prot. gen. 27507/18455 per ristrutturazione fabbricato;
- Certificato di abitabilità di parte del fabbricato prot. generale 5865 prot. part. 43/91 del 26.03.1991 (relativo alle Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988 e Concessione Edilizia n. 11/32-89 del 15.06.1990);
- Concessione Edilizia n. 43/14-91 del 17.10.1991 prot. gen. n. 13670/33587 per lavori di variante e ristrutturazione fabbricato;
- Certificato di abitabilità di parte del fabbricato prot. gen. 40381 prot. part. 243/91 del 20.12.1991 (relativo alle Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988, Concessione Edilizia n. 11/32-89 del 15.06.1990 e Concessione Edilizia n. 43/14-91 del 17.10.1991);

**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. 23/23-93 del 10.08.1993 prot. gen. n. 23555 per rinnovo C.E. n. 11/32-89 del 15.06.1990;

- Certificato di abitabilità di parte del fabbricato prot. gen. 37278 prot. part. 243/93 del 15.12.1993 (relativo alle Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988, Concessione Edilizia n. 11/32-89 del 15.06.1990, Concessione Edilizia n. 43/14-91 del 17.10.1991).

Lo scrivente, fin d'ora declina ogni responsabilità in merito all'esistenza di eventuale ulteriore documentazione non reperita dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Treviso.

### **1.9.1 Difformità urbanistiche**

Rispetto a quanto autorizzato, è stato ricavato un piccolo ripostiglio e una bussola d'ingresso/antibagno; le misure interne e il posizionamento dei fori non corrispondono precisamente a quelle indicate nei grafici di progetto allegati alle concessioni. Si rileva che l'ispezione è stata difficoltosa vista la presenza di una notevole quantità di materiale accatastato.

Le difformità accertate potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001; il costo complessivo della pratica edilizia e della sanzione pecuniaria viene stimato in indicativi € 3.000,00.

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, e di ogni altro ente preposto, 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.

Considerato quanto sopra esposto, l'acqua calda del servizio igienico dovrà essere prodotta da un nuovo scaldabagno previo "distacco" dalla caldaia dell'immobile

---

**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



limitrofo; detto intervento viene dallo scrivente quantificato in complessivi € 1.000,00. Trattasi di una stima di massima che potrà essere definita solo ed esclusivamente successivamente ad un sopralluogo di un artigiano e la stesura di un preventivo.

\* \* \* \* \*

#### 1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è ubicato, secondo il vigente P.I. del comune di Treviso in Zona Omogenea "A" sottozona "A.S." con grado di protezione "3" disciplinato dall'art. 20.1 e dagli artt. 35-35.6 delle Norme Tecniche Operative (vedasi C.D.U. - DOCUMENTO "10").

\* \* \* \* \*

#### 1.11 VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE

Si evidenzia che la mappa catastale non corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dell'unità immobiliare; pertanto a seguito della sanatoria edilizia, già descritta al punto precedente, dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale. Il presumibile costo per la redazione di detto aggiornamento catastale viene definito in indicativi Euro 1.000,00.

Si sottolinea, 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

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone ma utilizzato come deposito dall'esecutato.

In data 22.09.2022, l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio Territoriale di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso riguardante l'unità immobiliare (DOCUMENTO "11").

\* \* \* \* \*

---

**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 CONDOMINIO**

Il condominio "Piazza Duomo", come comunicato dall'Amministratore, non è disciplinato da alcun Regolamento Condominiale mentre risultano adottate le Tabelle Millesimali.

Si evidenzia che il debito complessivo maturato dall'esecutato nei confronti del Condominio, ammonta a € 1.177,37, di cui € 550,00 relativi al costo preventivato per l'anno 2022 e € 550,00 per l'anno 2023. Il Condominio non ha deliberato alcuna spesa (vedasi DOCUMENTO "12").

\* \* \* \* \*

### **1.14 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE**

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

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18.03.1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile."*

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 Treviso – Piazza Duomo n. 14**

**Sezione E Foglio 2 M.N. 227 sub. 4**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)
Ufficio	30,00	2.500,00	75.000,00

(diconsi Euro settantacinquemila/00)

\* \* \* \* \*

**1.15 VALORE DI VENDITA FORZATA**

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle finiture, considerato che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, valutato inoltre le circostanze ed i tempi per il decreto di trasferimento, **il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 67.000,00** (diconsi sessantasettemila/00 Euro).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punti "1.9.1", "1.11" e "1.13" definiti in complessivi **EURO 6.100,00** (diconsi seimilacento/00 Euro).

\* \* \* \* \*

**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

Appartamento, ubicato al piano secondo, facente parte condominio Piazza Duomo composto da otto unità ad uso commerciale, direzionale e residenziale.

Quota eseguita 1/1.

\* \* \* \* \*

### 2.2 UBICAZIONE

Comune di Treviso, Piazza Duomo, civico n. 14

\* \* \* \* \*

### 2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### COMUNE DI TREVISO - CATASTO FABBRICATI

Estratto di mappa DOCUMENTO "1" – Visura DOCUMENTO "2" –

Planimetrie catastali DOCUMENTO "3" - Elaborato Planimetrico DOCUMENTO "4"

**Sez. E Fg. 2 M.N. 227 sub. 16** cat.A/2 cl.5 vani 3 Sup.Cat.mq.74 R. € 395,09

Piazza del Duomo, piano 2

Comprese le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dalla legge e dalle planimetrie di accatastamento (tra cui subalterno 7 – B.C.N.C. – ingresso, vano scala, ascensore; subalterno 8 e 9 – B.C.N.C. portico ad uso pubblico). Si rileva che i suddetti B.C.N.C. non sono stati citati nell'atto di pignoramento.

**Intestazione catastale**

Esecutato – proprietà per 1/1

\* \* \* \* \*

### 2.4 CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con il M.N. 226 e nord-est con il sub. 27, con il sub. 7 (vano scala) e con il sub. 4, a sud-est con il sub. 4 e con muri perimetrali prospicienti Piazza Duomo e a sud-ovest con il M.N. 226.

\* \* \* \* \*

**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

L'esecutato ha acquistato l'unità immobiliare con atto di compravendita del dott. Alberto Sartorio, Notaio in Treviso, repertorio n.10740, fascicolo n.4610, del 24.04.1992, registrato a Treviso in data 05.05.1992 al n. 2895/U e trascritto a Treviso in data 12.05.1992 al n.14173 di R.G. e n.10899 di R.P. (DOCUMENTO "5").

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

Soggetto Esecutato - proprietà per 1/1

\* \* \* \* \*

## 2.6 VINCOLI E SERVITÙ

L'atto di provenienza del notaio Sartorio, richiamato al precedente punto, all'art. 5 riporta quanto segue: *"Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, con le servitù attive e passive ed in particolare con la servitù costituita con atto ai rogiti del dott. Giovanni Battista Manavello notaio in Treviso in data 01.03.1961 rep. n.15296, registrato a Treviso il giorno 20.03.1961 al n.2908 vol.203"*.

Sempre al medesimo art. 5 del suddetto atto di compravendita si citano i seguenti atti unilaterali d'obbligo, in cui si stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata:

- Atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 9 lettera b della legge 28.01.1977 n.10, autenticato dal notaio Giacomo Innocenti di Treviso rep.77626 del 15.02.1989 registrato a Treviso il 27.02.1989 al n.904 mod. Privati (DOCUMENTO "6"). All'articolo 10 si precisa che la durata dell'atto d'obbligo è fissata in anni 20.

- Atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 9 lettera b della legge 28.01.1977 n.10, autenticato dal notaio Paolo Valvo di Conegliano rep.163734 del 25.07.1991 registrato a Conegliano il 30.07.1991 al n.866 serie II (DOCUMENTO "7"). All'articolo 10 si precisa che la durata dell'atto d'obbligo è fissata in anni 20.

---

**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



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.

\* \* \* \* \*

## 2.7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il certificato notarile, a firma del dott. Marco Faieta, in cui sono elencate le iscrizioni e trascrizioni ventennali, fino alla data del 23.11.2021.

### TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
12.05.1992	14173	10899	Atto di compravendita del notaio Alberto Sartorio rep. 10740 del 24.04.1992	/	Comune di Treviso Sez. E Fg. 2 M.N. 227 sub. 4-16-17		
					Proprietà	1/1	a favore Esecutato
23.11.2021	47074	32544	Verbale di pignoramento immobili del Ufficiale Giudiziario di Treviso n. 5061 del 14.10.2021	[REDACTED]	Comune di Treviso Sez. E Fg. 2 M.N. 227 sub. 4-16-17		
					Proprietà	1/1	/

Si precisa, come già evidenziato dal Giudice dott.sa Torresan, in data 18.07.2022, che sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione dello stesso, non è indicata la Sezione del Catasto Fabbricati.

### ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
13.05.2015	13045	2033	Ipoteca legale [REDACTED]	[REDACTED]	€ 92.032,12	€ 46.016,06

Successivamente, l'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 23.11.2021, data riferita al certificato notarile, ed il 03.03.2023.

**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



Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

\* \* \* \* \*

## 2.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

L'unità è ubicata in zona centrale, nella principale e caratteristica Piazza Duomo (foto aerea-DOCUMENTO "8"); trattasi di un appartamento facente parte del condominio "Piazza Duomo", ubicato al piano secondo, raggiungibile superato il portoncino di ingresso che dal sottoportico, ad uso pubblico, conduce alla scala comune e all'ascensore (Foto 1-2-3-4).

Prima di procedere con la descrizione dell'appartamento, si precisa che attualmente tale unità immobiliare, subalterno 16, assieme all'appartamento sovrastante, subalterno 17 (LOTTO 3), viene utilizzata come unica abitazione dall'esecutato. Si rileva che da quanto appreso da parte eseguita, gli impianti risultano essere indipendenti mentre non risulta chiaro se le due unità siano dotate, o meno, di utenze autonome; si invita la parte interessata all'acquisto di procedere con le adeguate verifiche.

L'appartamento di cui al presente lotto (subalterno 16) è costituito da tre vani attualmente utilizzati a studiolo, biblioteca e wc (Foto 5-6-7-8) ma urbanisticamente e catastalmente destinati a soggiorno-cottura, camera e bagno privo di finestratura. L'unità presenta soffittatura con travi in legno a vista e pavimentazione in palchetti mentre il bagno presenta superficie di calpestio parte in piastrelle e parte in legno, con rivestimenti delle pareti in piastrelle di gress; le finestre presentano serramenti in legno, dotati di vetrocamere, e oscuri in legno. L'impianto di riscaldamento è garantito da termosifoni alimentati dalla caldaia a metano, presente nel bagno, che produce anche l'acqua calda del servizio igienico dell'adiacente ufficio, anch'esso oggetto di pignoramento (LOTTO 1) mentre l'impianto di raffrescamento è garantito da un unico ventil posizionato nel vano principale; l'unità è provvista anche di impianto di filodiffusione e di allarme.

---

**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



Si evidenzia che durante l'ispezione è stata rilevata la presenza di numerose crepe sulle tramezze divisorie (Foto 9-10).

Si evidenzia, altresì, che l'ingresso dell'alloggio, che asserva anche l'appartamento sovrastante (sub.17 – LOTTO 3) è stato ricavato su una porzione del corridoio condominiale (Foto 5).

Le indagini all'unità sono avvenute "a vista"; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, con particolare riferimento alla struttura e alla funzionalità e tipologia degli impianti.

### **Consistenza**

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 similari. Le superfici commerciali sono state desunte moltiplicando le superfici lorde per i rispettivi rapporti mercantili.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	RAPP. MERC.	SUP. COMM. mq
Appartamento	67,00	1,00	67,00

\* \* \* \* \*

### **2.9 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, procederà ora ad elencare la documentazione edilizia-urbanistica messa a disposizione e/o inoltrata a mezzo posta elettronica dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Treviso (**DOCUMENTO "9"**):

- Comunicazione prot. 12278 del 02.12.1926 per modifica facciata;
- Concessione Edilizia n. 25/28 del 01.08.1958 - Cen. n. 17933 per sopraelevazione e successiva dichiarazione di abitabilità del 25.03.1959;
- Concessione Edilizia n. 25/40/65 del 03.11.1965 prot. gen. n. 15447 per lavori restauro di copertura tetto in eternit;
- Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988 prot. gen. 24131/40999/9781 per ristrutturazione fabbricato e successiva volturazione intestazione del 15.06.1990;

**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. 11/32-89 del 15.06.1990 prot. gen. 27507/18455 per ristrutturazione fabbricato;
  - Certificato di abitabilità di parte del fabbricato prot. generale 5865 prot. part. 43/91 del 26.03.1991 (relativo alle Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988 e Concessione Edilizia n. 11/32-89 del 15.06.1990);
  - Concessione Edilizia n. 43/14-91 del 17.10.1991 prot. gen. n. 13670/33587 per lavori di variante e ristrutturazione fabbricato;
  - Certificato di abitabilità di parte del fabbricato prot. gen. 40381 prot. part. 243/91 del 20.12.1991 (relativo alle Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988, Concessione Edilizia n. 11/32-89 del 15.06.1990 e Concessione Edilizia n. 43/14-91 del 17.10.1991);
  - Concessione Edilizia n. 23/23-93 del 10.08.1993 prot. gen. n. 23555 per rinnovo C.E. n. 11/32-89 del 15.06.1990;
  - Certificato di abitabilità di parte del fabbricato prot. gen. 37278 prot. part. 243/93 del 15.12.1993 (relativo alle Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988, Concessione Edilizia n. 11/32-89 del 15.06.1990, Concessione Edilizia n. 43/14-91 del 17.10.1991).
- Lo scrivente, fin d'ora declina ogni responsabilità in merito all'esistenza di eventuale ulteriore documentazione non reperita dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Treviso.

### **2.9.1 Difformità urbanistiche**

Rispetto a quanto autorizzato è stato accertato che ci sono alcune lievi difformità (presenza di gradini e spostamento delle tramezze interne) rispetto ai grafici di progetto allegati alle concessioni. Le difformità accertate potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001; il costo complessivo della pratica edilizia e della sanzione pecuniaria viene stimato in indicativi € 3.000,00.

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-

---

**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



economiche di competenza degli uffici tecnici comunali, e di ogni altro ente preposto, 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.

Considerato quanto sopra esposto, si prevede l'eliminazione del portoncino blindato ubicato sul corridoio condominiale, di dotare l'appartamento di due nuove porte blindate d'accesso (avendo l'unità due collegamenti con il corridoio condominiale) e scollegare l'alimentazione dell'impianto di acqua calda del limitrofo ufficio (LOTTO 1); detti interventi vengono dallo scrivente quantificati in complessivi € 6.000,00. Trattasi di una stima di massima che potrà essere definita solo ed esclusivamente successivamente ad un sopralluogo di un artigiano e la stesura di un preventivo.

\* \* \* \* \*

## 2.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è ubicato, secondo il vigente P.I. del comune di Treviso in Zona Omogenea "A" sottozona "A.S." con grado di protezione "3" disciplinato dall'art. 20.1 e dagli artt. 35-35.6 delle Norme Tecniche Operative (vedasi C.D.U - DOCUMENTO "10").

\* \* \* \* \*

## 2.11 VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE

Si evidenzia che la mappa catastale non corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dell'unità immobiliare; pertanto a seguito della sanatoria edilizia, già descritta al punto precedente, dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale. Il presumibile costo per la redazione di detto aggiornamento catastale viene definito in indicativi Euro 1.000,00.

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

\* \* \* \* \*

---

**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



## 2.12 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e dal coniuge, come desumibile anche dallo Stato Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso in data del 06.12.2022 (DOCUMENTO "11").

In data 22.09.2022, l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio Territoriale di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso riguardante l'unità immobiliare (DOCUMENTO "12").

\* \* \* \* \*

## 2.13 CONDOMINIO

Il condominio "Piazza Duomo", come comunicato dall'Amministratore, non è disciplinato da alcun Regolamento Condominiale mentre risultano adottate le Tabelle Millesimali.

Come rilevabile dai documenti inoltrati dall'amministratore, l'unità oggetto del presente lotto viene gestita, ai fini dei millesimi e delle spese condominiali, come unico appartamento assieme al subalterno 17 (LOTTO 3); pertanto le spese condominiali sono state suddivise proporzionalmente alle rispettive superfici lorde.

Ciò premesso, il debito complessivo maturato dall'esecutato nei confronti del Condominio ammonta a € 1.128,58, di cui € 468,53 relativi al costo preventivato per l'anno 2022 e € 468,53 per l'anno 2023. Il Condominio non ha deliberato alcuna spesa (vedasi DOCUMENTO "13").

\* \* \* \* \*

## 2.14 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE

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

---

**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



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 Treviso – Piazza Duomo n. 14**

**Sezione E Foglio 2 M.N. 227 sub. 16**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)
Appartamento	67	3.250	217.750,00

(diconsi Euro duecentodiciassettemilasettecentocinquanta/00)

\* \* \* \* \*

**2.15 VALORE DI VENDITA FORZATA**

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle finiture, considerato che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, valutato inoltre le circostanze ed i tempi per il decreto di trasferimento,

**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 valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati**

**Euro 195.000,00** (diconsi Euro centonovantacinquemila,00).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punti "2.9.1", "2.11" e "2.13" definiti in complessivi **EURO 10.937,06** (diconsi diecimilanovecentotrentasette/06 Euro).

\* \* \* \* \*

---

**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

Appartamento, ubicato al piano terzo, facente parte condominio Piazza Duomo composto da otto unità ad uso commerciale, direzionale e residenziale.

Quota eseguita 1/1

\* \* \* \* \*

#### 3.2 UBICAZIONE

Comune di Treviso, Piazza Duomo, civico n. 14

\* \* \* \* \*

#### 3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

##### COMUNE DI TREVISO - CATASTO FABBRICATI

Estratto di mappa DOCUMENTO "1" – Visura DOCUMENTO "2" –

Planimetrie catastali DOCUMENTO "3" - Elaborato Planimetrico DOCUMENTO "4"

**Sez. E Fg. 2 M.N. 227 sub. 17** cat.A/2 cl.5 vani 3 Sup.Cat.mq.66 R. € 395,09

Piazza del Duomo, piano 2-3

Comprese le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dalla legge e dalle planimetrie di accatastamento (tra cui subalterno 7 – B.C.N.C. – ingresso, vano scala, ascensore; subalterno 8 e 9 – B.C.N.C. portico ad uso pubblico). Si rileva che i suddetti B.C.N.C. non sono stati citati nell'atto di pignoramento.

#### **Intestazione catastale**

Esecutato – proprietà per 1/1

\* \* \* \* \*

#### 3.4 CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con il M.N. 226 e nord-est con il sub. 5, a sud-est con il sub. 5 e con muri perimetrali prospicienti Piazza Duomo e a sud-ovest con il M.N. 226.

\* \* \* \* \*

**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



### 3.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

L'esecutato ha acquistato l'unità immobiliare con atto di compravendita del dott. Alberto Sartorio, Notaio in Treviso, repertorio n.10740, fascicolo n.4610, del 24.04.1992, registrato a Treviso in data 05.05.1992 al n. 2895/U e trascritto a Treviso in data 12.05.1992 al n.14173 di R.G. e n.10899 di R.P. (DOCUMENTO "5").

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

Soggetto Esecutato - proprietà per 1/1

\* \* \* \* \*

### 3.6 VINCOLI E SERVITÙ

L'atto di provenienza del notaio Sartorio, richiamato al precedente punto, all'art. 5 riporta quanto segue: *"Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, con le servitù attive e passive ed in particolare con la servitù costituita con atto ai rogiti del dott. Giovanni Battista Manavello notaio in Treviso in data 01.03.1961 rep. n.15296, registrato a Treviso il giorno 20.03.1961 al n.2908 vol.203"*.

Sempre al medesimo art. 5 del suddetto atto di compravendita si citano i seguenti atti unilaterali d'obbligo, in cui si stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata:

- Atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 9 lettera b della legge 28.01.1977 n.10, autenticato dal notaio Giacomo Innocenti di Treviso rep.77626 del 15.02.1989 registrato a Treviso il 27.02.1989 al n.904 mod. Privati (DOCUMENTO "6"). All'articolo 10 si precisa che la durata dell'atto d'obbligo è fissata in anni 20.

- Atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 9 lettera b della legge 28.01.1977 n.10, autenticato dal notaio Paolo Valvo di Conegliano rep.163734 del 25.07.1991 registrato a Conegliano il 30.07.1991 al n.866 serie II (DOCUMENTO "7"). All'articolo 10 si precisa che la durata dell'atto d'obbligo è fissata in anni 20.

---

**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



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. Marco Faieta, in cui sono elencate le iscrizioni e trascrizioni ventennali, fino alla data del 23.11.2021.

#### TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
12.05.1992	14173	10899	Atto di compravendita del notaio Alberto Sartorio rep. 10740 del 24.04.1992	/	Comune di Treviso Sez. E Fg. 2 M.N. 227 sub. 4-16-17		
					Proprietà	1/1	a favore Esecutato
23.11.2021	47074	32544	Verbale di pignoramento immobili del Ufficiale Giudiziario di Treviso n. 5061 del 14.10.2021	[REDACTED]	Comune di Treviso Sez. E Fg. 2 M.N. 227 sub. 4-16-17		
					Proprietà	1/1	/

Si precisa, come già evidenziato dal Giudice, dott.sa Torresan, in data 18.07.2022, che sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione dello stesso, non è indicata la Sezione del Catasto Fabbricati.

#### ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
13.05.2015	13045	2033	Ipoteca legale [REDACTED]	[REDACTED]	€ 92.032,12	€ 46.016,06

Successivamente, l'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 23.11.2021, data riferita al certificato notarile, ed il 03.03.2023.

**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



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**

L'unità è ubicata in zona centrale, nella principale e caratteristica Piazza Duomo (foto aerea-DOCUMENTO "8"); trattasi di un appartamento facente parte del condominio "Piazza Duomo", ubicato al piano terzo, raggiungibile superato il portoncino di ingresso che dal sottoportico ad uso pubblico conduce alla scala comune e all'ascensore (Foto 1-2-3-4).

Prima di procedere con la descrizione dell'appartamento, si precisa che attualmente tale unità immobiliare, subalterno 17, assieme all'appartamento sottostante, subalterno 16 (LOTTO 2), viene utilizzata come unica abitazione dall'esecutato. Si rileva che da quanto appreso da parte esecutata, gli impianti risultano essere indipendenti mentre non risulta chiaro se le due unità siano dotate, o meno, di utenze autonome; si invita la parte interessata all'acquisto di procedere con le adeguate verifiche.

L'appartamento, raggiungibile attraverso la scala dotata di servoscala che diparte dal secondo piano (asservito da ascensore), è costituito da un vano principale, destinato a soggiorno-cottura e pranzo, da un servizio igienico (sprovvisto di finestratura) da una camera e da un adiacente guardaroba (Foto 5-6-7-8-9-10). Nel vano soggiorno-cottura è stata ricavata una scala in legno che conduce ad un soppalco dotato di servizio igienico (superficie complessiva di circa 22mq); sul sottotetto è stata collocata la caldaia a servizio dell'intero alloggio (Foto 11-12-13-14). Trattasi di un soppalco, che essendo privo di titolo abilitativo, dovrà essere oggetto di demolizione. I soffitti sono in parte mansardati a "vista" con travi di legno e tavelle (soggiorno-cottura-camera-guardaroba) e in parte piani rivestiti con tavole di legno (scala-disimpegno-bagno). La pavimentazione dell'appartamento è prevalentemente rivestita in palchetti, ad eccezione del bagno che presenta superficie di calpestio e pareti in gress; le finestre presentano serramenti in legno, dotati di vetrocamera, e oscuri in legno. L'impianto di riscaldamento è garantito

---

**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



da termosifoni, alimentati dalla caldaia a metano, raggiungibile dal soppalco, mentre l'impianto di raffrescamento è garantito da split. L'unità è provvista, anche, di impianto di filodiffusione e allarme.

Durante il sopralluogo sono stata rilevate tracce di infiltrazioni d'acqua dalla copertura, che hanno ammalorato le murature perimetrali, nonché delle evidenti crepe in prossimità della scala (Foto 15-16-17-18).

Si evidenzia, altresì, che l'ingresso dell'alloggio, che asserva anche l'appartamento sottostante (sub.16 – LOTTO 2) è stato ricavato su una porzione del corridoio condominiale (Foto 5).

Le indagini all'unità sono avvenuta "a vista"; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, con particolare riferimento alle struttura e alla funzionalità e tipologia degli impianti.

### **Consistenza**

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. Le superfici commerciali sono state desunta moltiplicando le superfici lorde per i rispettivi rapporti mercantili.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	RAPP. MERC.	SUP. COMM. mq
Appartamento	76,00	1,00	76,00

\* \* \* \* \*

### **3.9 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, procederà ora ad elencare la documentazione edilizia-urbanistica messa a disposizione e/o inoltrata a mezzo posta elettronica dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Treviso (**DOCUMENTO "9"**):

- Comunicazione prot. 12278 del 02.12.1926 per modifica facciata;
- Concessione Edilizia n. 25/28 del 01.08.1958 - Cen. n. 17933 per sopraelevazione e successiva dichiarazione di abitabilità del 25.03.1959;

**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. 25/40/65 del 03.11.1965 prot. gen. n. 15447 per lavori restauro di copertura tetto in eternit;
  - Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988 prot. gen. 24131/40999/9781 per ristrutturazione fabbricato e successiva volturazione intestazione del 15.06.1990;
  - Concessione Edilizia n. 11/32-89 del 15.06.1990 prot. gen. 27507/18455 per ristrutturazione fabbricato;
  - Certificato di abitabilità di parte del fabbricato prot. generale 5865 prot. part. 43/91 del 26.03.1991 (relativo alle Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988 e Concessione Edilizia n. 11/32-89 del 15.06.1990);
  - Concessione Edilizia n. 43/14-91 del 17.10.1991 prot. gen. n. 13670/33587 per lavori di variante e ristrutturazione fabbricato;
  - Certificato di abitabilità di parte del fabbricato prot. gen. 40381 prot. part. 243/91 del 20.12.1991 (relativo alle Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988, Concessione Edilizia n. 11/32-89 del 15.06.1990 e Concessione Edilizia n. 43/14-91 del 17.10.1991);
  - Concessione Edilizia n. 23/23-93 del 10.08.1993 prot. gen. n. 23555 per rinnovo C.E. n. 11/32-89 del 15.06.1990;
  - Certificato di abitabilità di parte del fabbricato prot. gen. 37278 prot. part. 243/93 del 15.12.1993 (relativo alle Concessione Edilizia n. 12/29-88 del 11.04.1988, Concessione Edilizia n. 11/32-89 del 15.06.1990, Concessione Edilizia n. 43/14-91 del 17.10.1991).
- Lo scrivente, fin d'ora declina ogni responsabilità in merito all'esistenza di eventuale ulteriore documentazione non reperita dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Treviso.

### **3.9.1 Difformità urbanistiche**

Rispetto a quanto autorizzato è stato accertato che ci sono alcune lievi difformità (assenza della tramezza divisoria camera-guardaroba, spostamento delle tramezze interne e posizionamento fori di facciata) rispetto ai grafici di progetto allegati alle concessioni. Le difformità accertate potranno essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001 al costo complessivo (pratica edilizia e sanzione pecuniaria) stimato in indicativi €

---

**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



3.000,00; si rileva che le difformità di facciata (forometrie) riguardano l'intero fabbricato e pertanto il costo della sanatoria, sopra preventivato, concerne le sole modifiche interne all'unità.

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, e di ogni altro ente preposto, 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.

Considerato quanto sopra esposto, si prevede l'eliminazione del portoncino blindato ubicato sul corridoio condominiale, di dotare l'appartamento di una porta blindata d'accesso e di eliminare il soppalco, il pertinenziale wc e la scala di accesso; detti interventi vengono dallo scrivente quantificati in complessivi € 20.000,00. Trattasi di una stima di massima che potrà essere definita solo ed esclusivamente successivamente ad un sopralluogo di un artigiano e la stesura di un preventivo.

\* \* \* \* \*

### **3.10 DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è ubicato, secondo il vigente P.I. del comune di Treviso in Zona Omogenea "A" sottozona "A.S." con grado di protezione "3" disciplinato dall'art. 20.1 e dagli artt. 35-35.6 delle Norme Tecniche Operative (vedasi C.D.U - DOCUMENTO "10").

\* \* \* \* \*

### **3.11 VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE**

Si evidenzia che la mappa catastale non corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale.

---

**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



La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dell'unità immobiliare; pertanto a seguito della sanatoria edilizia, già descritta al punto precedente, dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale. Il presumibile costo per la redazione di detto aggiornamento catastale viene definito in indicativi Euro 1.000,00.

Si sottolinea, infine, 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**

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e dal coniuge, come desumibile anche dallo Stato Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso in data del 06.12.2022 (DOCUMENTO "11").

In data 22.09.2022, l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio Territoriale di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso riguardante l'unità immobiliare (DOCUMENTO "12").

\* \* \* \* \*

### **3.13 CONDOMINIO**

Il condominio "Piazza Duomo", come comunicato dall'Amministratore, non è disciplinato da alcun Regolamento Condominiale mentre risultano adottate le Tabelle Millesimali.

Come rilevabile dai documenti inoltrati dall'amministratore, l'unità oggetto del presente lotto viene gestita, ai fini dei millesimi e delle spese condominiali, come unico appartamento assieme al subalterno 16 (LOTTO 2); pertanto le spese condominiali sono state suddivise proporzionalmente alle rispettive superfici lorde.

Ciò premesso, il debito complessivo maturato dall'esecutato nei confronti del Condominio ammonta a € 1.280,19, di cui € 531,47 relativi al costo preventivato per l'anno 2022 e € 531,47 per l'anno 2023. Il Condominio non ha deliberato alcuna spesa (vedasi DOCUMENTO "13").

\* \* \* \* \*

---

**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



### **3.14 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE**

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

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18.03.1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile."*

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 Treviso – Piazza Duomo n. 14**

#### **Sezione E Foglio 2 M.N. 227 sub. 17**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)
Appartamento	76	3.250,00	247.000,00

(diconsi Euro duecentoquarantasettemila/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



\* \* \* \* \*

### **3.15 VALORE DI VENDITA FORZATA**

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle finiture, considerato che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, valutato inoltre le circostanze ed i tempi per il decreto di trasferimento, **il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 222.000,00** (diconsi Euro duecentoventiduemila,00).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punto "3.9.1", "3.11" e "3.13" definiti in complessivi **EURO 25.062,94** (diconsi venticinquemilasessantadue/94 Euro).

\* \* \* \* \*

---

**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 [REDACTED].

Alla data del 02.03.2023 risulta [REDACTED], in qualità di creditrice procedente, rappresentato dall'avv. [REDACTED].

[REDACTED], rappresentata dal Sig.

[REDACTED] l' [REDACTED], rappresentato dall'avv. [REDACTED].

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. 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, 28 marzo 2023

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

