TRIBUNALE DI TREVISO

G.E.: dott. Paola Torresan

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 307/2024 (a cui è stata riunita la R.G.E.375/2024)

Udienza del 04.02.2026

p r o m o s s a d a

DOVALUE SPA per OLYMPIA SPV S.R.L.

(Avv. Lorenzo Sternini)

c o n t r o

ESECUTATO

(Avv. Massimo Cruciat)

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 22 gennaio 2026

L'esperto stimatore

- dott. ing. Fabio Zanette -

dott. ing. Fabio Zanette

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

Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) -Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it

P.IVA 03477840262

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

Sommario

PREMESSA 4
FORMAZIONE DEI LOTTI 5
1 - LOTTO 1 6
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI 6
1.2 UBICAZIONE 6
1.3 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA CATASTALE 6
1.4 CONFINI 6
1.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE 7
1.6 VINCOLI E SERVITÙ 7
1.7 SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI 8
1.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE 9
1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA 11
1.10 CONFORMITÀ EDILIZIA 11
1.10.1 Verifica difformità urbanistiche 11
1.11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONE IMPIANTI 12
1.12 CONFORMITÀ CATASTALE 13
1.13 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE 13
1.14 CONDOMINIO 13
1.15 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE 14
1.16 VALORE DI VENDITA FORZATA 15
1.17 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI 15
2 - LOTTO 2 17
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI 17
2.2 UBICAZIONE 17
2.3 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA CATASTALE 17
2.4 CONFINI 17
2.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE 18
2.6 VINCOLI E SERVITÙ 18
2.7 SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI 18
2.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE 20
2.9 DESTINAZIONE URBANISTICA 22

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

2.10 CONFORMITÀ EDILIZIA 22
2.10.1 Verifica difformità urbanistiche 22
2.11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONI IMPIANTI 24
2.12 CONFORMITÀ CATASTALE 24
2.13 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE 24
2.14 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE 25
2.15 VALORE DI VENDITA FORZATA 26
2.16 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI 27
CONCLUSIONI 28

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

PREMESSA

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Paola Torresan, datata 04.07.2025, il sottoscritto ing. FABIO ZANETTE, nato a Vittorio Veneto (TV) il 30.05.1972, con studio tecnico in Cordignano, via E. Balbinot, civico n.3, Cod. Fisc. ZNTFBA72E30M089Z, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Treviso al n.A2122, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare rubricata in targhetta. Con la stessa ordinanza il Giudice nominava quale custode del compendio immobiliare l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso.

Successivamente, in data 08.07.2025, lo scrivente depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento.

In data 18.07.2025 è stata riunita al presente procedimento l'esecuzione RGE 375/2024.

Prima di procedere con l'ispezione degli immobili pignorati, l'esperto stimatore richiedeva telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali, gli attuali estratti di mappa, le visure catastali nonché le planimetrie catastali.

L'esperto del Giudice proseguiva le sue indagini assumendo informazioni presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Conegliano, per reperire la documentazione urbanistica; presso l'Ufficio Anagrafe sono stati richiesti i certificati di residenza.

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

Nel corso del sopralluogo effettuato nella giornata del 27.10.2025, data preventivamente concordata con il custode designato, sono state verificate le caratteristiche degli immobili e riprese alcune immagini fotografiche per

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

documentare le peculiarità dei beni oggetto di stima.

Completate le ricerche e le verifiche, lo scrivente ha proceduto con la redazione della presente perizia estimativa; per ogni LOTTO costituito è stato redatto un fascicolo contenente le **fotografie** e i **documenti** raccolti, ai quali verrà fatto riferimento nel proseguo della relazione, elaborati che risultano parte integrante della presente perizia estimativa.

* * * * * * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 – **Appartamento** al piano secondo, facente parte del Condominio Meublè, ubicato in comune di Conegliano in via Manin n.114, interno 19

Quota di proprietà esecutata 1/1

LOTTO 2 – **Fabbricato composto di due unità abitative che costituiscono un'unica residenza**, ubicato in comune di Conegliano in via Calpena n.32.

Quota di proprietà esecutata 1/2

* * * * * * *

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

1 - LOTTO 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Appartamento al piano secondo, facente parte del Condominio Meublè, ubicato nel "Quartiere Residenziale Attrezzato alle Teresine".

* * * * * * *

1.2 UBICAZIONE

Comune di Conegliano, in via Manin n.114, interno 19.

* * * * * * *

1.3 IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA CATASTALE

(Estratto di mappa Documento **"1"** - Visura catastale Documento **"2"** - Elenco immobili Documento "**3**"- Planimetria catastale Documento **"4"**)

COMUNE DI CONEGLIANO – CATASTO FABBRICATI								
Sez Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
E	**5**	**757**	**20**	A/3	4	3 vani	55 m^2	€ 268,04
				Via Daniele Manin n.114 Piano 2				

Compresa una quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza e in particolare l'area scoperta e parti e impianti comuni dell'intero edificio di cui all'art. 1117 del Codice Civile (alcuni beni condominiali comuni sono rappresentati nella planimetria catastale dell'unità).

La particella corrisponde al M.N. 757 del foglio 33 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq.1619.

Intestazione catastale

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

* * * * * * *

1.4 CONFINI

L'unità confina a nord con il corridoio condominiale comune, ad est con altra unità, a sud e a ovest affaccia sull'area esterna condominiale.

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

* * * * * * *

1.5 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata in forza dell'atto di compravendita del notaio Gianluca Forte rep.186371 del 03.01.2007, registrato a Treviso il 24.01.2007 n.1115 serie 1T, trascritto il 24.01.2007, R.G.3951, R.P.2928 (Documento "**5**").

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

* * * * * * *

1.6 VINCOLI E SERVITÙ

Nell'atto di provenienza del notaio Forte del 03.01.2007, richiamato al precedente punto, all'art.2 viene riportata la seguente dicitura: *"La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, in particolare le servitù che sono venute a costituirsi a seguito della vendita frazionata dei singoli alloggi nonché una quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza...".*

*V*engono espressamente richiamate:

- *la servitù passiva a favore della SIP in ordine alla installazione delle condotte telefoniche sotterranee;*
- *le servitù passive conseguenti alla installazione nel "Condominio Meublè" della cabina elettrica di proprietà dell'Enel;*
- *le servitù conseguenti alla destinazione dell'unità immobiliare al piano terra (mn.757 sub.2) a spogliatoio per la piscina ed il campo da tennis.*

Ed inoltre viene dato atto che *"…sono disponibili, al servizio anche del Condominio, circa venti posti auto scoperti…".*

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

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

* * * * * * *

1.7 SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 07.08.2024 ed il Certificato notarile a firma della dott.ssa Teresa De Girolamo, notaio in Reggio Emilia, che certifica le formalità sino al 19.09.2024.

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
11.06.1993	14836	11169	Atto di compra-vendita del notaio G. Ferretto del 18.05.1993 rep. 45554	/	Comune di Conegliano – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 757 sub. 20		
					proprietà	1/1	Terzi
24.01.2007	3951	2928	Atto di compra-vendita del notaio G. Forte del 03.01.2007 rep. 186371/6508	/	Comune di Conegliano – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 757 sub. 20		
					proprietà	1/1	esecutato
26.10.2022	42246	29318	Verbale di pigno-ramento immobili del Tribunale di Treviso del 26.09.2022 rep. 5914	Condominio Meublè	Comune di Conegliano – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 757 sub. 20		
					proprietà	1/1	esecutato
06.08.2024	30141	21952	Verbale di pigno-ramento immobili del Tribunale di Treviso del 11.07.2024 rep. 5449	Olympia SPV s.r.l. con sede a Conegliano	Comune di Conegliano – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 757 sub. 20		
					proprietà	1/1	esecutato
19.09.2024	33896	24628	Verbale di pigno-ramento immobili del Tribunale di Treviso del Ufficiale giudiziario di Trevi-so del 29.07.2024 rep.5819	RE START 1 SPV s.r.l. con sede in Milano c.f. 10522320968	Comune di Conegliano – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 757 sub. 20		
					proprietà	1/1	esecutato

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
24.01.2007	3952	830	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio G. Forte rep. 186372/6509 del 03.01.2007	Bipop Carire Società per Azioni con sede in Brescia	€ 153.000,00	€ 90.000,00

Successivamente l'esperto stimatore ha acquisito visure ipo-catastali per il periodo che intercorre tra il 19.09.2024, data riferita al certificato notarile ed il 04.12.2025. Dalla ricerca non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

Si evidenzia che nel certificato notarile a firma della dott.ssa Teresa Di Girolamo, Notaio in Reggio Emilia, al capitolo III-formalità pregiudizievoli è stata omessa l'indicazione della sezione catastale degli immobili.

* * * * * * *

1.8 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

L'unità in esame è un appartamento del condominio Meublè, facente parte del supercondominio "Quartiere Teresine", ubicato in comune di Conegliano in via Manin. La zona d'insistenza, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, si trova a sud/ovest rispetto al centro città, in prossimità della strada statale 13 (Pontebbana) e dell'ospedale "De Gironcoli"; il lotto d'insistenza confina con la linea ferroviaria Udine-Venezia (foto aerea Documento "**6**").

L'accesso al condominio avviene da una strada di viabilità interna, accessibile da via Manin, "protetta" da una sbarra elettrocomandata e, più all'interno, da un cancello carraio e cancelletto pedonale (foto 1-2).

Il fabbricato è stato eretto nella prima metà degli anni '70 e si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato; il piano terra è per la maggior parte destinato a portico e ingresso comune, il piano interrato a garage, mentre ai piani superiori sono

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

presenti le residenze. L'area scoperta esterna di lottizzazione è destinata a viabilità, verde e parcheggi (foto 3-4-5).

L'appartamento in esame è situato al piano secondo ed è raggiungibile, dall'ingresso comune, mediante la scala condominiale o l'ascensore; le parti comuni presentano finiture di sufficiente qualità (foto 6-7-8). L'unità si compone di una zona ingresso, di un angolo cottura, di un bagno, della zona giorno e di una camera dotata di terrazzo con affaccio verso sud (foto 9-10-11-12-13-14). Presenta finiture di bassa qualità con pavimentazioni in piastrelle di diversa tipologia, portoncino d'ingresso di legno, porte interne tamburate e a soffietto, serramenti esterni in legno con vetro semplice e tapparelle; l'impianto elettrico è del tipo tradizionale, il riscaldamento è garantito da radiatori alimentati dalla caldaia a gas indipendente ubicata nel terrazzo esterno.

Complessivamente l'unità si presenta in un sufficiente stato di manutenzione; si evidenzia che nel corridoio condominiale, in corrispondenza dell'angolo cottura dell'unità oggetto di esecuzione, sono stati rilevati ammaloramenti degli intonaci verosimilmente causati da perdite dell'impianto termo-idraulico.

L'immobile non dispone di garage o posto auto esclusivo.

Si sottolinea che l'indagine all'immobile è avvenuta a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e/o alla funzionalità degli impianti.

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

* * * * * * *

Consistenze

Seguente risulta la superficie commerciale dell'unità immobiliare, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni similari. La superfice commerciale si

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

ottiene moltiplicando le superfici lorde per i rispettivi coefficienti mercantili.

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUP. (mq)	COEFF. DEST.	SUP. COM. (mq)
Appartamento	56,00	1,00	56,00
Terrazzo	3,20	0,25	0,80
		Totale arrotondato	57,00

* * * * * * *

1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, secondo il vigente P.I. del comune di Conegliano, insiste in zona omogenea T2 - tessuto consolidato di formazione meno recente (art.29.1 NTO), rientrante parzialmente in area a servizio della ferrovia e fascia di rispetto ferroviario (art. 22.2 NTO) (Documento "**7**").

* * * * * * *

1.10 CONFORMITÀ EDILIZIA

Il perito, a integrale espletamento del mandato conferitogli, procederà ora ad elencare la documentazione edilizia-urbanistica messa a disposizione e/o inoltrata a mezzo posta elettronica, dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Conegliano (Documento "**8**").

- Licenza Edilizia prot. n.21439/IV del 20.07.1973 per lavori di *costruzione Fabbricato A;*

- Certificato di abitabilità n.48 del 16.09.1975;

- Autorizzazione edilizia prot. n.42938/44747/Urb. del 31.12.1991 per opere di manutenzione straordinaria;

- Autorizzazione edilizia prot. n.29800/Urb. del 20.10.1992 per opere di manutenzione straordinaria.

1.10.1 Verifica difformità urbanistiche

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

Confrontando lo stato dei luoghi con il progetto autorizzato, l'unità immobiliare non è conforme: presenta maggiori dimensioni esterne, in particolare la porzione della facciata condominiale ovest (ove internamente è presente la zona giorno) e la zona ingresso in prossimità del corridoio comune. Internamente sono state riscontrate lievi modifiche al distributivo tra le quali l'accesso al bagno che avviene esclusivamente dal vano cottura. Si rileva che nella tavola di progetto non sono indicate né le dimensioni e né le destinazioni dei vani.

Alla luce di quanto accertato, si dovrà rendere accessibile il bagno dal corridoio e tamponare la porta di collegamento al servizio igienico dal cucinino. Le altre difformità dovranno essere sanate, ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.e.i., con la redazione di una pratica edilizia in sanatoria ed il relativo versamento della sanzione amministrativa e dei diritti di segreteria. Il complessivo costo dei ripristini e della sanatoria edilizia viene prudenzialmente quantificato in complessivi € 12.000,00.

Fermo restando quanto sopra esposto, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva nuovamente l'oggettiva impossibilità di esprimersi in modo certo sul punto. Trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza degli uffici preposti effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della pratica edilizia. E' da precisarsi, pertanto, che quanto valutato dallo scrivente potrà essere soggetto a possibili modifiche e/o variazioni.

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

* * * * * * *

1.11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Dalla consultazione del portale Ve.Net Energia Edifici Della Regione Veneto, inserendo i dati catastali dell'appartamento in esame si evince che è presente l'A.P.E. n. 40134/2019 redatto dal geom. Basso Bruno (la cui copia non è disponibile alla visione); si presume, considerata la tipologia e vetustà dell'immobile, che l'immobile

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c427476851918 5eeb656fd1e12

possa essere classificato nella categoria energetica più bassa.

Non sono stati reperiti i certificati degli impianti.

* * * * * * *

1.12 CONFORMITÀ CATASTALE

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

Non è stata eseguita la verifica dei confini.

* * * * * * *

1.13 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE

Durante il sopralluogo l'appartamento è risultato occupato da persona senza titolo.

Presso l'anagrafe del comune di Conegliano tutte le unità immobiliari facenti parte del condomino sono registrate solamente con il numero civico senza alcun riferimento agli interni; ne diviene che l'Ufficio non può attestare precisamente tutti i soggetti che risiedono ufficialmente presso l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 21.08.2025, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, comunicava allo scrivente l'insussistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso in essere (Documento "**9**").

Lo scrivente definisce in € 300,00 l'indennità di occupazione mensile.

* * * * * * *

1.14 CONDOMINIO

L'unità fa parte del "Condominio Meublè", ricompreso nel supercondominio "Quartiere Teresine", di cui si allegano il Regolamento Condominiale e le Tabelle Millesimali. Come comunicato dall'amministratore, il debito complessivo maturato dall'esecutato nei confronti del Condominio risulta pari a 5.468,14€; con riferimento al consuntivo gestione 2024 l'importo dovuto è pari a 886,84€, mentre a preventivo per la gestione 2025 l'importo dovuto è di 966,42€; nel corso dell'assemblea

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

condominiale del 31.10.2025 sono stati previsti alcuni interventi di manutenzione i cui costi non sono stati quantificati. Si rileva che il supercondominio "Quartiere Teresine" gestisce le parti comuni ed in particolare la manutenzione della viabilità, del verde e dell'illuminazione (Documento "**10**").

* * * * * * *

1.15 CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE

La valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valutation Standards e l'European Valutation 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 consentono l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile."*

Premesso ciò, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il metodo sintetico-comparativo, assumendo quali dati di raffronto le compravendite immobiliari di fabbricati similari, i valori di immobili attualmente in vendita presso agenzie immobiliari nonché le personali conoscenze del mercato immobiliare.

I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le necessarie variazioni in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Alla luce dei cri-

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

teri e valutazioni summenzionate lo scrivente quantifica il valore unitario in € 1.000,00.

Comune di Conegliano, via Manin n. 114 int.19

Sez. E Foglio 5 M.N. 757 sub. 20

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMMERCIALE
Residenziale	mq. 57,00	€/mq. 1.000,00	€ 57.000,00

(diconsi Euro cinquantasettemila/00)

* * * * * * *

1.16 VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle finiture, considerato che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 48.000,00 (diconsi quarantottomila/00 Euro).

A tale valore di vendita forzata andranno detratti i costi quantificati ai precedenti punti "1.10.1", "1.12" e "1.14" definiti in complessivi Euro 15.353,26 (diconsi quindicimilatrecentocinquantatre/26 Euro).

Alla luce di quanto sopra definito, **il valore di vendita forzata, al netto dei costi, viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 33.000,00** (diconsi Euro trentatremila/00).

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

* * * * * * *

1.17 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- Documento "1" – Estratto di mappa
- Documento "2" – Visure catastali

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12

- Documento “3” – Elenco immobili
- Documento “4” – Planimetria catastale
- Documento “5” – Atto di provenienza
- Documento “6” – Foto Aerea
- Documento “7” – Estratto P.I.
- Documento “8” – Documentazione urbanistica
- Documento “9” – Dichiarazione affitti
- Documento “10” – Spese condominiali

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

Firmato Da: FABIO ZANETTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 664fa0c4274768519185eeb656fd1e12