

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 187/2024

LOTTO UNICO

Comune di Ponte di Piave (TV)

**Unità immobiliare residenziale
con box auto in autorimessa**



Fronte sud su via Marconi



Fronte nord

Elaborato

PERIZIA DI STIMA

C.T.U.

Arch. Alberto Sartorello

Data

Treviso, 24 ottobre 2025

INDICE

Premessa – Svolgimento operazioni peritali	pag.	3
Formazione dei lotti	pag.	4
1. Ubicazione e accessibilità dei beni	pag.	5
2. Identificazione catastale	pag.	6
3. Confini	pag.	7
4. Servitù	pag.	7
5. Provenienza dei beni	pag.	8
6. Formalità pregiudizievoli	pag.	8
7. Descrizione dei beni	Pag.	9
8. Destinazione e utilizzazione urbanistica	pag.	12
9. Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	pag.	12
10. Regolarità catastale	pag.	12
11. Conformità edilizia	pag.	12
12. Agibilità dei beni	pag.	13
13. Disponibilità dei beni	pag.	13
14. Divisibilità	pag.	14
15. Esistenza di vincoli	pag.	14
16. Vincoli e oneri di natura condominiale	pag.	14
17. Certificazione energetica	pag.	15
18. Stima dei beni	pag.	16

ALLEGATI

Allegato A	Localizzazione dei beni
Allegato B	Documentazione catastale (visure, estratto di mappa, planimetrie)
Allegato C	Atto di provenienza dei beni
Allegato D	Visure ipotecarie Conservatoria dei Registri Immobiliari
Allegato E	Documentazione fotografica
Allegato F	Estratto dello Strumento Urbanistico vigente e N.T.O.
Allegato G	Titoli edilizi
Allegato H	Certificato di Agibilità 1971
Allegato I	Contratto di Locazione
Allegato L	Documentazione condominio

Elenco Iscrizioni e Trascrizioni

Scheda sintetica

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, Arch. Alberto Sartorello, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1149, con studio in Treviso, via Avogari n. 2, residente in Treviso, Via Pescatori n. 18, mail pec alberto.sartorello@archiworldpec.it, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Torresan in data 26/05/2025, ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 30/05/2025.

Accettato l'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e verifiche, il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale tecnico-estimativo basandosi su quanto acquisito agli atti, su quanto verificato durante le visite in situ e sulla base delle informazioni raccolte nel mercato immobiliare locale.

In riferimento ai chiarimenti richiesti, lo scrivente procedeva al reperimento della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico, acquisendo: presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, le mappe censuarie e le planimetrie catastali necessarie per la corretta identificazione dei beni; presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ponte di Piave i titoli abilitativi per le verifiche della regolarità edilizia e dell'esistenza del Certificato di Agibilità dei beni.

Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'esperto predisponendo, sulla base della Certificazione Notarile in atti, e sulla scorta degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 20.10.2025, l'elenco delle formalità pregiudizievoli.

L'esperto accertava altresì: - la provenienza ventennale dei beni, provvedendo alla verifica della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. e acquisendo l'atto di provenienza del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso; la sussistenza di eventuali contratti di locazione mediante interrogazione dell'Ufficio del Registro.

Il sopralluogo degli immobili ha avuto luogo in data 10/10/2025 ore 18:00 alla presenza del custode nominato.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, ubicato nel Comune di Ponte di Piave (TV), Via Guglielmo Marconi n. 16, è costituito dai seguenti beni immobili:

Unità immobiliare residenziale con posto auto coperto

Comune di Ponte di Piave, Via Guglielmo Marconi 16

Quota 1/1 piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Sez. Urb. D, Foglio 1, Particella **305**, Sub 61, A/3 (Abitazione)

Sez. Urb. D, Foglio 1, Particella **305**, Sub 9, C/6 (Garage)

Il tutto a formare un **LOTTO UNICO** costituito da unità immobiliare residenziale con garage.

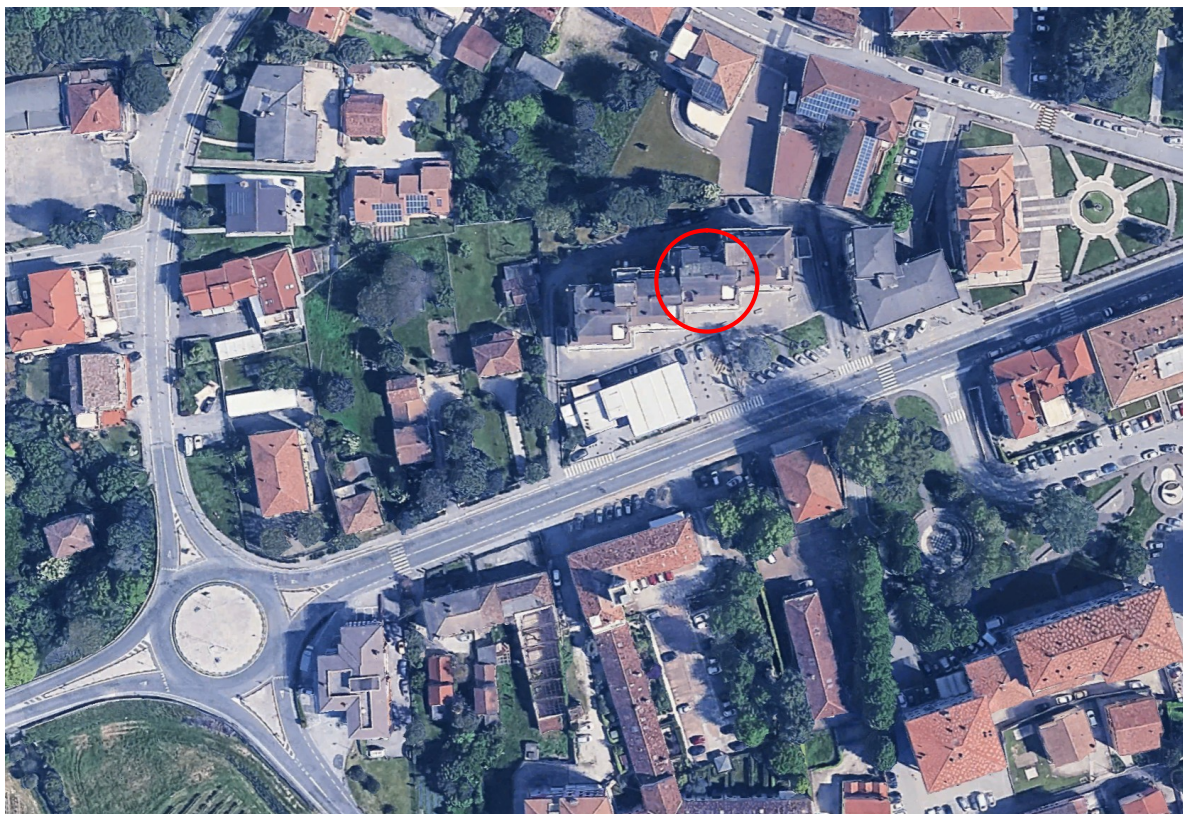
LOTTO UNICO
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE CON GARAGE

1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

L'unità immobiliare fa parte del complesso condominiale "PARADISO" ubicato a sud del territorio comunale di Ponte di Piave, nel centro abitato del paese, al civico n. 16 di Via G. Marconi (SR 13), asse di collegamento in direzione nord con il Comune di Oderzo e in direzione ovest con la città di Treviso. Verso sud, in direzione Jesolo, la Strada Provinciale 83 collega il Comune di Ponte di Piave con i comuni di Noventa di Piave e San Donà di Piave. Il Comune di Ponte di Piave è dotato di tutti i servizi pubblici (scuole, presidi sanitari, luoghi di culto, uffici pubblici, etc.) e di prima necessità ed è facilmente collegato ai principali centri urbani mediante il servizio di pubblico trasporto. **(Allegato A)**



Veduta aerea del Comune di Ponte di Piave



Veduta aerea del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni, ubicati nel Comune di **Ponte di Piave (TV)**, Via Guglielmo Marconi n. 16, risultano così censiti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso (**Allegato B**):

Per la quota 1/1 della piena proprietà

Catasto Fabbricati - Sez. Urbana D - Foglio 1

- **M.N. 305 sub 61**, Via G. Marconi, Piano 1, Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale m² 99, Rendita euro 348,61 - Abitazione di tipo economico
- **M.N. 305 sub 9**, Via G. Marconi, Piano S1, Categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m², superficie catastale m² 19, Rendita euro 31,40 - Garage

Il tutto oltre alle proporzionali quote di comproprietà degli enti e degli spazi in comunione come per legge.

L'area coperta e scoperta dell'immobile di cui fa parte l'unità abitativa è censita al **CATASTO TERRENI** con i seguenti identificativi:

COMUNE di PONTE DI PIAVE

Foglio 30, particella 305, Ente Urbano di 3659 m².



Estratto di mappa

3. CONFINI

L'intero fabbricato di cui fanno parte le sopradescritte porzioni e l'area scoperta di pertinenza confinano:

- a nord con altro foglio catastale
- ad est con particelle 87 e 642
- a sud con strada pubblica (SR 53) e con particella 914
- ad ovest con particelle 574, 581 e 579

4. SERVITU'

Non si rilevano servitù attive o passive riferite ai beni oggetto di pignoramento, ad eccezione di quelle derivanti dal condominio e delle seguenti servitù richiamate nell'atto di compravendita:

- servitù di passaggio a favore dell'ENEL costituita con atto del Notaio Vascellari di Vittorio Veneto in data 23/03/1976 rep. n. 14720, trascritta a Treviso il 16/04/1976 ai nn. 6777/5855;
- servitù costituita con atto del Notaio Domenico Curione di Cornuda in data 30/04/1976 rep. n. 7170, trascritta a Treviso il 19/05/1976 ai nn. 9055/7851.

5. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE DEI BENI

La proprietà del compendio immobiliare è pervenuta all'esecutato in forza dei seguenti atti:

- **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista Dall'Armi in data 10/11/2005, rep. n. 155906/21010, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 18/11/2005 ai n.ri 52080/30947, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.
(Allegato C)

I diritti di proprietà dei suddetti beni sono pervenuti ai precedenti proprietari in forza dei seguenti atti:

- **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Dott. Pietro Pellizzari in data 23/06/1976, rep. n. 10291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 21/07/1976 ai n.ri 11114/2921, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà;
- **Atto di Donazione** a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista Dall'Armi in data 13/12/2004, rep. n. 145885/19850, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 21/12/2004 ai n.ri 54158/34867, per i diritti di 1/1 di nuda proprietà;
- **Atto di Risoluzione di Donazione** a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista Dall'Armi in data 03/08/2005, rep. n. 153150/20719, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 05/08/2005 ai n.ri 22651/12110, per i diritti di 1/1 di nuda proprietà.

Retrocessione della formalità trascritta a Treviso il 21/12/2004 al n. 34867 atto tra vivi donazione accettata.

La continuità ultraventennale delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. risulta essere osservata.

6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto perito, sulla scorta del Certificato Notarile in atti, nonché sulla scorta degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, riporta, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli gravanti sui beni immobiliari oggetto di pignoramento **(Allegato D)**:

a tutto il 20 Ottobre 2025

- **ISCRIZIONE nn. 52081/12456 del 18/11/2005** - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, atto del Notaio Dott. DALL'ARMI Giovanni Battista del 10/11/2005, Rep. 155907/21011 a favore di BANCA INTESA S.P.A., con sede in Milano;
- **TRASCRIZIONE nn. 18040/13080 del 20/05/2024**, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 30/04/2024, rep. n. 3423, a favore di PENELOPE SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), gravante su Ponte di Piave, Sezione Urbana D, Foglio 1, Particella 305, Sub 9 e Sub 61.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto della presente trattazione è costituito da un'**unità immobiliare residenziale e box auto** all'interno di autorimessa, facente parte del complesso condominiale "PARADISO" sito nel centro abitato del Comune di Ponte di Piave, via Guglielmo Marconi n. 16, edificato tra il 1973 e il 1975. Il complesso condominiale si articola su complessivi 5 piani, di cui uno seminterrato adibito a garage, e 4 fuori terra con destinazione d'uso commerciale (piano terra) e residenziale (piani 1°, 2°, 3°).

L'**unità abitativa**, con esposizione nord, ubicata al piano 1°, si sviluppa su una superficie utile abitabile di circa complessivi 88.00 m², oltre ad un terrazzo di 12.00 m² ed un **garage** di catastali 19.00 m² all'interno dell'autorimessa al piano seminterrato. L'unità immobiliare si compone di ingresso/disimpegno, ampia zona giorno, cucina, n. 1 camera, guardaroba e n. 2 bagni.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Superfici Interne Nette (SIN)

La superficie interna netta dell'immobile, ovvero la superficie misurata al netto dei muri perimetrali e delle pareti divisorie interne è pari a complessivi m² 88.00, così distribuita:

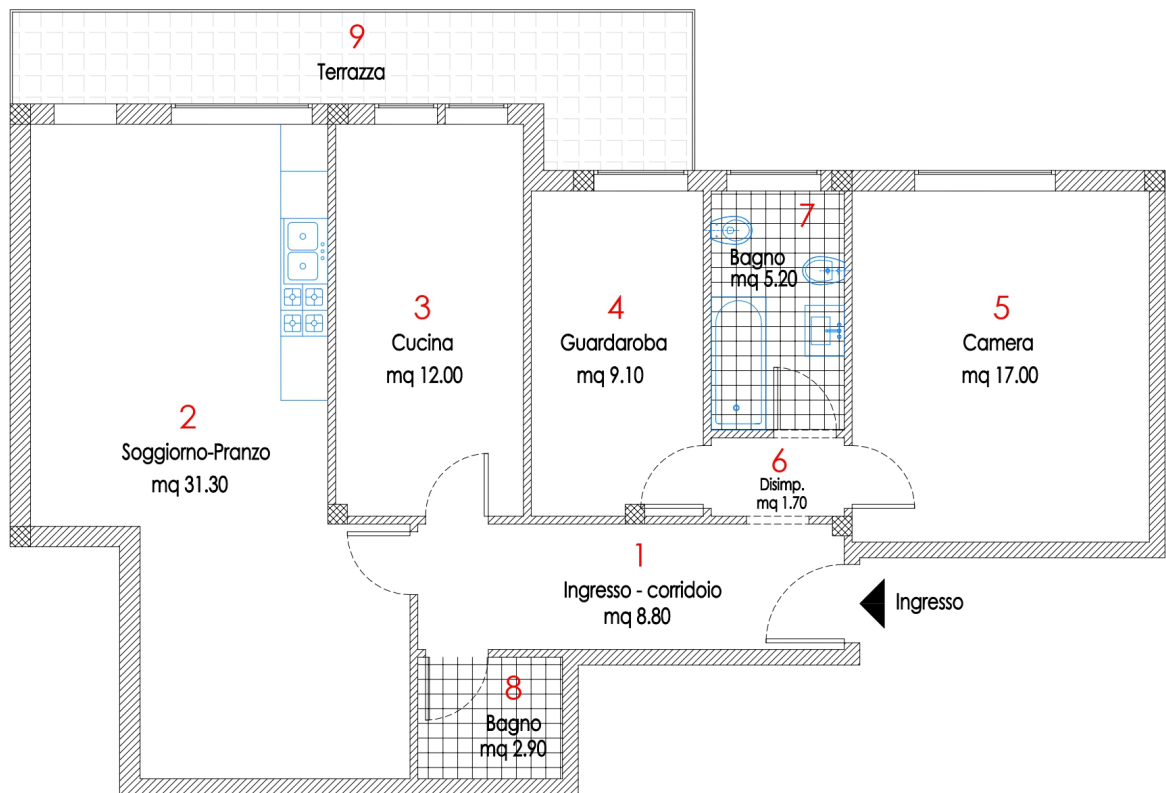
Piano 1°: **1** – Ingresso/corridoio (m² 8.80); **2** – Soggiorno/pranzo (m² 31.30); **3** – Cucina (m² 12.00); **4** – Guardaroba (m² 9.10); **5** – Camera (m² 17.00); **6** – Disimpegno (m² 1.70); **7** – Bagno (m² 5.20); **8** – Bagno (m² 2.90); **9** – Terrazza (m² 12.00)

L'altezza interna dei locali misura ml 2.80.

Piano Seminterrato: Box auto (m² 19,00) all'interno di autorimessa.

Si riporta, di seguito, tabella riepilogativa delle superfici utili dei locali e le planimetrie dell'u.i.:

Piano	N	Vano	Sup. utile (m ²)
P. seminterrato		Autorimessa	19.00
Primo	1	Ingresso-corridoio	8.80
	2	Soggiorno-pranzo	31.30
	3	Cucina	12.00
	4	Guardaroba	9.10
	5	Camera 2 PL	17.00
	6	Disimpegno	1.70
	7	Bagno	5.20
	8	Bagno	2.90
Totale superficie interna netta			88.00



Pianta dell'unità immobiliare - Piano 1°



Fronte sud prospiciente Via Marconi



Fronte nord

Vedasi documentazione fotografica (**Allegato E**)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- **Strutture in elevazione:** le strutture in elevazione sono costituite da un telaio di pilastri e travi in cemento armato, con tamponamento dei muri perimetrali in bimattoni. Le tramezzature interne sono in laterizio forato intonacato.

- Strutture orizzontali: le fondazioni sono del tipo a plinti, i solai in laterocemento.

Finiture interne ed esterne

- Pavimenti: in piastrelle ceramiche risalenti all'epoca della costruzione in tutta la zona giorno e nei bagni, complessivamente in discreto stato di conservazione. Nel guardaroba e nella zona notte sono presenti pavimenti in listelli di legno.
- Rivestimenti: i rivestimenti a parete dei bagni sono in piastrelle ceramiche a tutt'altezza;
- Porte interne: in legno impiallacciato in modesto stato di conservazione;
- Serramenti: costituiti da profili in legno con vetro singolo (privi di vetrocamera) in mediocre stato conservativo. Esternamente sono presenti avvolgibili in pvc.
- Spazi e parti comuni: le parti comuni, sia interne (ingresso, vano scale e corridoi) sia esterne si presentano complessivamente in discreto stato di conservazione, ad eccezione del fronte nord le cui pareti sono interessate da fenomeni di umidità. L'autorimessa al piano seminterrato, raggiungibile mediante una rampa comune situata ad est del complesso condominiale, è accessibile dai soli condomini attraverso una sbarra elettrocomandata.

Dotazioni impiantistiche:

- Impianto elettrico: l'impianto elettrico risulta datato, probabilmente risalente al periodo di costruzione dell'immobile. L'impianto necessita di essere adeguato e conformato alle vigenti norme in materia. Non sono state fornite certificazioni e/o dichiarazioni di conformità dell'impianto. I contatori sono ubicati nel sottoscala al piano seminterrato.
- Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria: l'impianto di riscaldamento e quello di produzione di acqua calda sanitaria, di tipo autonomo, è alimentato a metano, con radiatori di tipo tradizionale in cattivo stato. Da quanto riferisce l'inquilino, la caldaia, ubicata esternamente in terrazza, è fuori uso da diverso tempo. Non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Si suggerisce verifica circa la rispondenza dell'impianto alle vigenti normative.
- Impianto di condizionamento: l'unità immobiliare non è dotata di impianto di climatizzazione estiva;
- Approvvigionamento idrico: l'immobile è allacciato alla rete idrica comunale.
- Impianto gas: l'immobile è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano.
- Ascensore: il condominio è dotato di ascensore

Stato di conservazione e condizione degli immobili

L'unità immobiliare, così come l'intero edificio di cui fa parte, versano complessivamente in mediocri condizioni. Sia internamente, sia esternamente non si rilevano visivamente vizi di tipo strutturale. Internamente, sulla parete perimetrale esposta a nord, si segnala la presenza di diffuse macchie di umidità con formazione di muffe e sfogliamento degli intonaci. Le finiture interne, tipicamente degli anni

'70, sono decisamente modeste e risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile. I serramenti, anch'essi datati, con profili in legno e privi di vetrocamera, versano in mediocre stato di conservazione.

8. DESTINAZIONE E UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico, dall'analisi del *Piano degli Interventi* del Comune di Ponte di Piave, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade all'interno delle cosiddette Z.T.O. RA "Tessuto Residenziale Alto" (Z.T.O. C1 D.M. 1444/68), disciplinare dall'art. 5 delle N.T.O. (**Allegato F**)

Per le unità immobiliari su edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria finalizzati a sole modifiche e trasformazioni interne o cambi d'uso che si attuano mediante intervento edilizio diretto. Si evidenzia che la porzione ovest del complesso condominiale, nella quale peraltro non è ricompreso l'alloggio oggetto di stima, ricade in area sottoposta a "Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua" individuati dal PAT nella "*Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale*". In tali aree gli interventi ammessi dovranno rispettare le previsioni degli atti di pianificazione previsti dall'art. 135 del D. Lgs. 142/2004 e le indicazioni della DGRV n. 986 14/03/1996.

9. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

All'esito delle verifiche eseguite al fine di accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel provvedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto perito dichiara che i dati indicati nell'atto di pignoramento, con particolare riferimento a quelli catastali - **sezione, foglio, particella, subalterni, categoria, intestati, quote di proprietà, indirizzo** – identificano correttamente ed univocamente il bene.

10. REGOLARITA' CATASTALE

A seguito delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, sotto il profilo catastale i beni **risultano correttamente identificati** - sezione, foglio, particella, subalterni, categoria, intestati, quote di proprietà, indirizzo. Le planimetrie catastali, per quanto riferibile alla distribuzione interna dei vani e alla loro destinazione d'uso sono allineate e conformi ai titoli edilizi autorizzativi e allo stato dei luoghi.

11. CONFORMITA' EDILIZIA

Sulla scorta della documentazione tecnico amministrativa in atti c/o lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ponte di Piave acquisita con accesso atti in data 09/06/2025, prot. n. 8288, al fine di accertare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni e l'esistenza della certificazione di agibilità, il sottoscritto dichiara che i beni sono stati edificati in forza dei seguenti **TITOLI EDILIZI** (in ordine cronologico – **Allegato G**):

- 1** Licenza Edilizia n. 1345, prot. n. 3555, rilasciata dal Comune di Ponte di Piave in data 14/06/1973 per la “Costruzione di un complesso residenziale”;
- 2** Licenza Edilizia n. 1345, prot. n. 7371/73 rilasciata dal Comune di Ponte di Piave in data 14/05/1974 per “Variante al progetto approvato in data 14/06/1973 n. 1345 consistente nella redistribuzione dei locali da adibire a garage”.
- 3** Permesso di Abitabilità n. 1345 rilasciato dal Comune di Ponte di Piave in data 12/06/1975.

All’esito delle indagini e delle verifiche finalizzate all’accertamento della conformità urbanistico edilizia dei beni, consistenti nella comparazione tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, gli immobili, nella loro configurazione attuale, quanto a distribuzione interna e destinazione d’uso dei locali, risultano conformi ai titoli edilizi rilasciati, ad esclusione di alcune leggere difformità non sostanziali consistenti nella diversa posizione delle porte di accesso dei due bagni, difformità che, ai sensi dell’art. 34 bis, commi 2 e 2-bis del DPR 380/2001, si ritengono assimilabili a lievi tolleranze esecutive e dunque tali da non richiedere, ai fini dell’alienabilità dei beni, il rilascio di una concessione in sanatoria. Del resto trattasi di variazioni che non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l’agibilità dell’immobile.

Si segnala che i locali “cucina” e “guardaroba” presentano superfici e requisiti igienico sanitari tali da poter essere eventualmente convertiti, previa richiesta di cambio d’uso, in n. due camere da 1 PL. La stanza “cucina” infatti non è di fatto attrezzata ed utilizzata come tale poiché la zona cottura è stata realizzata all’interno della zona pranzo (angolo cottura). Pertanto l’unità immobiliare, attualmente composta da 1 sola camera da letto potrebbe potenzialmente contare tre camere. Per il cambio d’uso dovrà essere preventivamente verificato il dimensionamento della rete di scarico condominiale e valutato con i tecnici comunali l’eventuale adeguamento e/o aggiornamento dell’autorizzazione allo scarico, e ciò in ragione dell’eventuale maggior numero di abitanti equivalenti, parametro che dipende dal numero di camere di ciascun alloggio.

12. AGIBILITA’

In esito agli accertamenti eseguiti presso il SUE del Comune di Ponte di Piave, per i beni di cui trattasi risulta rilasciato il PERMESSO DI ABITABILITA’ n. 1345 del 12/06/1975. **(Allegato H)**

13. DISPONIBILITA’ DEI BENI

I beni sono attualmente occupati e abitati da terzi in forza di un Contratto di Comodato d’Uso Gratuito a tempo indeterminato stipulato in data 30/09/2024 con decorrenza dal 01/10/2024, il quale, all’esito delle ricerche e interrogazioni eseguite presso l’Anagrafe Tributaria, risulta essere stato registrato presso

l'Ufficio del Registro di Treviso in data 15/10/2024, al n. 2362, serie 3X. **Il COMODATO non è vincolante nell'esecuzione forzata e dunque non è opponibile alla procedura. (Allegato I)**

14. DIVISIBILITA'

Il compendio immobiliare, composto da unità abitativa e garage, per conformazione e caratteristiche morfologiche si ritiene **non sia divisibile in natura, formando pertanto un lotto unico di vendita.**

15. ESISTENZA DI VINCOLI

Si evidenzia che la porzione ovest del complesso condominiale, nella quale peraltro non è ricompreso l'alloggio oggetto di stima, ricade in area sottoposta a "Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua" individuati dal PAT nella "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale". In tali aree gli interventi ammessi dovranno rispettare le previsioni degli atti di pianificazione previsti dall'art. 135 del D. Lgs. 142/2004 e le indicazioni della DGRV n. 986 14/03/1996.

16. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare fa parte del Condominio "PARADISO", attualmente amministrato dallo Studio Tecnico Ing. Bozzetto Cesare, con sede in Oderzo (TV), Via Spinè n. 17, giusta nomina dell'Assemblea Ordinaria del 03/04/2024.

Il condominio è coperto da Polizza Assicurativa "Globale Fabbricati" n. 60 AB96305 della compagnia SARA Assicurazioni, con valore del premio indicizzato che nel 2025 è pari a 3.413,50 € (imposte incluse).

Si riporta, di seguito, la tabella riepilogativa delle quote millesimali dell'unità immobiliare oggetto di perizia:

TABELLA QUOTE MILLESIMALI				
Sub	Proprietà	Varie	Scale	Scala A
Sub 61	23.76	23.76	98.47	23.76

ONERI CONDOMINIALI

Esercizio ordinario

Dall'analisi del rendiconto preventivo 2025 fornito dall'Amministratore, si evince che le spese condominiali relative all'esercizio ordinario 01/01/2025 – 31/12/2025 ammontano a complessivi 1.186,92 €, ripartiti in n. 4 rate di 297,00 € con scadenza 12/06/25, 31/08/25, 31/10/25 e 30/11/2025,

In merito alle "informazioni su eventuali spese condominiali non pagate **negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**", di cui all'art. 173 bis, punto 9) – Disp. att. c.p.c., da quanto riferito

dall'amministratore di condominio risultano ad oggi non pagati complessivi 824,00 €, corrispondenti a circa 3 rate dell'esercizio ordinario 2025, di cui due non ancora scadute (31/10/25 e 30/11/25).

Si allegano: il rendiconto consuntivo dell'esercizio ordinario 01/01/2024 - 31/12/2024 ed il rendiconto preventivo dell'esercizio ordinario 01/01/2025 – 31/12/2025. **(Allegato L)**

Esercizio straordinario

Per quanto concerne l'esercizio straordinario, si riportano, di seguito i lavori straordinari condominiali deliberati nel corso del 2024 e del 2025 (di cui alcuni già eseguiti) e, ove noti, i relativi costi:

- **Rifacimento cornicione e adeguamento lattinerie:** intervento già eseguito senza preventiva acquisizione di offerta economica. L'amministrazione è in attesa di conoscere l'importo a consuntivo dei lavori eseguiti che verrà poi ripartito in base alle quote millesimali di proprietà;
- **Messa a norma ascensori:** a seguito della prescrizione di adeguamento degli ascensori emessa dall'ente certificatore IMQ, incaricato delle verifiche periodiche obbligatorie degli impianti di sollevamento, il condominio sta valutando la sostituzione degli attuali ascensori non conformi con nuovi impianti. L'amministrazione di condominio, sulla base delle offerte economiche acquisite, stima un costo di circa 70.000,00 € IVA esclusa per ciascun impianto. Ad oggi nulla è stato deliberato in merito e non è ancora noto l'importo dei lavori in capo alle singole unità immobiliari.
- **Risanamento e dipintura soffitto sottoportico e realizzazione di grondaia:** intervento già eseguito sulla base di offerta economica approvata dal condominio di importo pari a complessivi 4.307,00 €, IVA al 10% esclusa. L'amministrazione di condominio riferisce che si sono rese necessarie lavorazioni supplementari di cui si è in attesa di conoscere l'esatto importo a consuntivo per la ripartizione dei costi su base millesimale.

Si fa altresì presente che l'anno scorso sono stati deliberati ed eseguiti i lavori il **rifacimento del piazzale esterno** resisi necessari a causa di copiose infiltrazioni nei garage al piano seminterrato per un importo complessivo di € 34.426,00. Dette opere sono già state liquidate e sono ricomprese dentro la contabilità della gestione straordinaria 2024.

17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto concerne le vigenti disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, lo scrivente perito dichiara che non è stato possibile reperire copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). In considerazione dell'epoca di realizzazione dell'immobile, della sua struttura, dei serramenti di cui è dotato, dell'assenza di coibentazione dell'involucro edilizio, si ritiene che lo stesso immobile ricada nella classe energetica più bassa, ovvero la **classe energetica G**.

18. STIMA DEI BENI

Criteria di stima

Obiettivo della presente perizia è di individuare la stima ed il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, costituito da **unità residenziale e porzione di autorimessa**.

La stima è un giudizio di previsione che consiste nella determinazione della quantità più probabile di moneta che si ritiene possa essere scambiata con un bene in una futura, potenziale compravendita.

La natura probabilistica del giudizio si fonda sull'osservazione di eventi economici verificatisi di recente relativamente a beni aventi simili caratteristiche a quello oggetto della valutazione.

Detti eventi si concretizzano nei prezzi pagati in occasione delle compravendite dei beni cui si riferiscono e rappresentano i dati storici che il mercato mette a disposizione come fonte delle osservazioni.

Nella determinazione del giudizio di valore più probabile di un bene, oltre alle sue caratteristiche intrinseche, risultano di fondamentale importanza tutti quegli aspetti che esulano dal valore intrinseco, che comunque determinano, spesso in modo rilevante, un valore in funzione delle cosiddette condizioni al contorno.

Risultano altresì determinanti sia la conoscenza del mercato immobiliare locale e delle tendenze degli operatori del settore, sia la conoscenza dello scopo per cui la stima viene richiesta.

La stima del presente lotto si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, attraverso l'adozione del metodo sintetico consistente nell'applicazione del **parametro €/mq**, determinato attraverso comparazione e ponderati raffronti con beni aventi analoghe e simili caratteristiche, il tutto con riferimento ai normali valori di mercato della zona in cui i beni sono ubicati.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche simili al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2025, del Borsino Immobiliare, consultando operatori di settore della zona, recuperando atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni e consultando le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP n. 12480/1966, Legge n. 392/1978, *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stato adottato quale criterio di misurazione la **Superficie Esterna Lorda (SEL)** come definita e descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ovvero l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La **Superficie commerciale** è data dalla somma delle superfici principali e delle superfici secondarie o accessorie (comprenditive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali costituenti l'unità

immobiliare), quest'ultime opportunamente ragguagliate a quella principale in ragione dei rapporti mercantili, intendendosi per:

Superfici principali: le superfici di maggiore importanza dell'immobile, ovvero le superfici dei vani principali e degli accessori funzionalmente e direttamente collegate a quelle principali;

Superfici secondarie: le superfici delle aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie all'attività primaria cui l'immobile è destinata (balconi, terrazze, soffitte, cantine, pertinenze, etc.).

Sulla scorta dunque di quanto sopra, si riportano, nella tabella che segue, le superfici commerciali determinate ai fini della stima dei beni:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI					
	Identificazione catastale	Sup. principale	Sup. secondaria	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Abitazione (piano 1°)	Mapp. 305 sub 61	m ² 98.00		1,00	m ² 98.00
Terrazzino (piano 1°)	Mapp. 305 sub 61		m ² 12.00	0,30	m ² 3.60
Garage (p. seminterrato)	Mapp. 305 sub 9		m ² 19.00	0,50	m ² 9.50
Superficie commerciale totale					m² 111.10

Determinazione del più probabile valore di mercato

A fronte dunque delle considerazioni in precedenza esposte in merito:

- alla connotazione della località e dell'area in cui sono ubicati gli immobili;
- alle caratteristiche del sito, collegamenti alla viabilità, presenza di attrezzature e servizi;
- alla connotazione tipologica e architettonica dei beni;
- alle caratteristiche dimensionali, distributive e formali proprie dei beni immobiliari;
- alla destinazione d'uso dei beni;
- all'età e allo stato generale degli immobili;
- alla qualità dei materiali e delle finiture esterne ed interne dell'immobile;
- alla consistenza e allo stato degli impianti;
- alla commerciabilità degli immobili;

e considerato:

sulla scorta di tali requisiti e delle indagini di mercato, e precisando che la valutazione e la stima dei beni si riferiscono al diritto reale e allo stato in cui essi si trovano, il sottoscritto perito, assumendo congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato il valore unitario di 1000,00 €/m², stima cautelativamente che il più probabile valore di mercato dei beni sia il seguente:

STIMA VALORE DI MERCATO			
Immobile residenziale con area scoperta			
<i>Tipologia immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore immobile</i>
Unità residenziale con garage	m ² 111,00	1000,00 €/mq	111.000,00 €
Valore di mercato			111.000,00 €

Determinato il valore di mercato del compendio immobiliare, si attribuisce un coefficiente di procedura pari a 0,80 che riduce del 20% il valore stimato in considerazione del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.

VALORE BASE PER LA VENDITA FORZOSA		
Valore di mercato	Deprezzamento	Valore per la vendita forzata
111.000,00 €	0,80	88.800,00 €

Ovvero, ricapitolando ed arrotondando:

€ 89.000,00

Pertanto il sottoscritto stima che i beni staggiti, LOTTO UNICO, alla data della presente relazione, abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi euro 89.000,00 (diconsi euro ottantanovemila/00).

Quanto precede ad evasione dell'incarico conferito.

Treviso, addì 24 ottobre 2025

In fede
Arch. Alberto Sartorello
Firmato digitalmente