

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 472/2024 R.G.E.

PERIZIA DI C.T.U.

➤ **RICORRENTE** (creditore):

INTRUM ITALY SPA

(Avv.to D'Andria Gennaro)

➤ **CONTROPARTE** (debitori):

ESECUTATI

Privi di rappresentate legale costituitosi, non risulta eletto domicilio



SOMMARIO

- Premesse.....	02
- Relazione e risposta ai quesiti.....	04
o 1.0 Identificazione catastale.....	04
o 2.0 Descrizione del bene.....	06
o 3.0 Consistenza.....	12
o 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale.....	13
o 5.0 Utilizzazione prevista.....	13
o 6.0 Conformità urbanistica.....	13
o 7.0 Divisibilità in quote.....	16
o 8.0 Occupazione dell'immobile.....	17
o 9.0 Vincoli.....	17
o 10.0 Spese condominiali e obblighi residui verso il condominio...	18
o 11.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato.....	19
- Elenco allegati.....	22



PERIZIA DI STIMA

COMUNE DI CONEGLIANO

PROVINCIA DI TREVISO

Il sottoscritto tecnico CANDIANI ing. Andrea, con studio in Mareno di Piave –TV-, Via Rosselli 4/6, iscritto all’Ordine Ingegneri della Provincia di Treviso al N° A1864 è stato nominato in data 14.07.2025 dal Giudice dell’esecuzione del Tribunale di Treviso, Dott. Leonardo Bianco, consulente tecnico d’ufficio per la redazione della relazione di stima ex. art. 173 bis. Disp. Att. c.p.c. relativa ad un alloggio condominiale con posto auto coperto, siti in Comune di Conegliano –TV-, Viale Italia, 162, di seguito identificati e descritti.

PREMESSE

- a seguito della nomina di consulente tecnico d’ufficio il sottoscritto CTU:
 - ha prestato giuramento inoltrandolo telematicamente alla cancelleria del Tribunale di Treviso;
 - ha formulato richiesta all’archivio notarile distrettuale di Treviso di ottenere copia dell’atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano;
 - ha inoltrato, a mezzo mail-pec all’Agenzia delle Entrate, richiesta di verifica dell’esistenza di atti privati sottoscritti dagli esecutati quali danti causa;
 - ha formulato istanza, a mezzo mail, al Comune di Conegliano, per l’accesso agli atti per le verifiche urbanistiche delle unità immobiliari oggetto di stima;



- ha richiesto, all'amministratore del condominio, il resoconto delle spese condominiali a carico dell'alloggio oggetto di stima, i millesimi condominiali e copia del regolamento di condominio, con dati aggiornati al 06 febbraio 2026;
- in data 04.12.2025 è stato regolarmente eseguito sopralluogo presso le unità immobiliari in Conegliano alla presenza del custode nominato e dell'esecutato 01.



RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI

1.0 Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima, un appartamento posto al piano terzo e posto auto coperto al piano interrato di un edificio residenziale e direzionale, sono site nel capoluogo del Comune di Conegliano –TV-, in Viale Italia, 162, per l'accesso all'androne condominiale, e in Via San Giovanni Bosco per l'accesso carraio al piano interrato ad uso posti auto coperti.

Le citate unità immobiliari appartengono ad un edificio condominiale denominato "Condominio Cavallo" composto da 31 unità immobiliari, catastalmente distinte in: 11 alloggi residenziali, 12 posti auto coperti, 2 locali ad uso magazzino/cantina, 4 uffici, un negozio e un locale per attività commerciali, oltre a parti comuni e aree scoperte condominiali.

Le unità immobiliari sono distribuite su quattro livelli dei quali il piano più basso si colloca al piano terra rispetto a Via San Giovanni Bosco dal quale si accede ai posti auto coperti, e al piano seminterrato rispetto a Viale Italia dalla quale si accede all'androne di ingresso condominiale; il fabbricato risulta infatti edificato all'incrocio tra le suddette vie delle quali Viale Italia risulta sopraelevata per la presenza, nei pressi, del ponte di attraversamento del fiume pensile Monticano.

Gli immobili oggetto di stima risultano così identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano, Comune di Conegliano:



Appartamento al piano 3° (rispetto a Via S. Giovanni Bosco)			
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno
E	8	567	8
Cat. A/3, cl. 4, Vani 5.0, Sup. Catastale 96 mq, Rendita cat. Euro 446.74			

Posto auto coperto al piano interrato (rispetto a Viale Italia)			
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno
E	8	567	19
Cat. C/6, cl. 3, mq 15, Sup. Catastale 15 mq, Rendita cat. Euro 45.32			

I vari livelli di cui si compone il fabbricato condominiale sono tra loro collegati da un comune vano scale interno dotato di ascensore.

L'edificio è stato eretto sul mappale del catasto terreni n° 567 del Foglio 36 del Comune di Conegliano, Ente Urbano per effetto del tipo mappale n. TV0133778 del 10.03.1978, della consistenza catastale di mq 4187. La particella, di forma trapezoidale irregolare, confina, a partire da nord e in senso orario, con il m.n. 569 e strada, denominata Viale Italia, con altra strada, denominata Via San Giovanni Bosco, con il mappale n. 1409 e con area demaniale afferente il fiume Monticano identificata dal m.n. 50. Il fabbricato, a pianta di geometria irregolare, si colloca in posizione centrale all'interno del lotto. (*Allegato 04*).

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, nonché sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle strutture portanti, sul tetto, sugli impianti, sull'area coperta e scoperta e su quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 C.C. e su quanto previsto dal regolamento di condominio. In particolare, con riferimento alle schede catastali agli atti, identificative delle unità immobiliari di interesse, risultano comuni: l'atrio al piano terra, il vano



scale con relativo ascensore, il corridoio d'interpiano, nonché il locale caldaia, due ripostigli, un cavedio, il locale macchine dell'ascensore e l'area manovra al piano terra/interrato. La documentazione catastale è priva dell'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni e nell'elenco di descrizione di questi ultimi è indicato il Sub 31 dichiarato genericamente bene comune non censibile posto al piano terra.

2.0 Descrizione dei beni

Il complesso residenziale si sviluppa su quattro livelli: al piano inferiore sono ricavati i posti auto e un'attività commerciale, ai piani terra e superiori sono presenti uffici, attività commerciali e alloggi residenziali.

L'unità immobiliare ad uso appartamento, identificata dal Sub. 8 (m.n. 567 Sez. E, Fg. 8) è posta al piano terzo rispetto a Via S. Giovanni Bosco, e confina con perimetro esterno lungo i fronti nord, est e parte di quello sud; con altre unità e con il vano scale lungo il confine interno volgente prevalentemente ad est.

L'appartamento è dotato di un posto auto coperto posto al piano terra rispetto a Via S. Giovanni Bosco, identificato dal Sub. 19 e raggiungibile, oltre che dall'esterno attraverso l'accesso carraio, anche dall'interno attraverso il vano scale con ascensore condominiale.

Le parti comuni condominiali, così come rappresentate nelle schede catastali delle unità immobiliari, oltre all'area coperta e scoperta del fabbricato, come richiamato nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto, sono: l'atrio al piano terra, il vano scale con relativo



ascensore, il corridoio d'interpiano nonché il locale caldaia, due ripostigli, un cavedio, il locale macchine dell'ascensore e l'area manovra a servizio dei posti auto al piano terra/interrato.

Con riferimento alla tabella dei millesimi condominiali pervenuta dall'amministratore, alle unità immobiliari oggetto di stima competono complessivi 37.04 millesimi di proprietà per l'edificio e 25.65 millesimi per l'area scoperta.

Il compendio immobiliare è ubicato in località Campolongo e ricade in zona semi centrale rispetto al centro abitato di Conegliano da cui dista circa 1 km. Dal punto di vista urbanistico l'area, ricadente entro il centro abitato, è classificata, dal vigente piano interventi, in zona -T3-, corrispondente a "*Tessuto consolidato di recente formazione*"; marginalmente verso ovest, il lotto ricade in fascia di tutela dei corsi d'acqua.

La Zto -T3- è principalmente regolamentata dagli artt. 29.1, 29.2, 29.3 e 29.4 delle norme tecniche operative delle quali si allega stralcio. In particolare per tali zone, tra le destinazioni d'uso ammesse, vi sono: residenza, uffici pubblici e privati, attività commerciali, attrezzature pubbliche e servizi sociali, strutture turistiche e ricettive e artigianato di servizio. (*Allegato 06*).

Il fabbricato, cui appartiene l'unità immobiliare di interesse, è stato edificato con riferimento ai seguenti titoli edilizi (*Allegato 05*):

- Licenza edilizia Prot. N. 17274/IV, pratica n. 13/1971 del 08.02.1971;



- Licenza edilizia di pari protocollo del 12.09.1972, rilasciata in sostituzione della precedente per “rinnovo”;
- Licenza edilizia di pari protocollo del 02.01.1973, rilasciata in sostituzione alle precedenti con modifiche al progetto originario come rappresentate negli elaborati grafici del 13.12.1972 riguardanti, in particolare, il piano terra dove era prevista la rimozione dei garage; la licenza rilasciata reca la seguente particolare prescrizione *“..il piano terra venga ripristinato ad uso garage come da progetto originale, quando l’edificio sarà completato”*; la licenza è stata rilasciata il 02.01.1972 e ritirata in data 22.11.1973, tuttavia, in calce alla medesima, è stato aggiunto quanto segue *“vista la domanda presentata dd. 14.10.1974 e il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30 ottobre 1974 autorizzo la variante come da elaborati allegati alla domanda stessa. Conegliano, li 07. Novembre 1974”*; gli elaborati allegati alla domanda del 1974 non sono stati reperiti tra la documentazione già digitalizzata che il comune ha inoltrato su istanza di accesso agli atti;
- Il certificato di abitabilità del condominio è stato rilasciato in data 11 dicembre 1974 con n. di protocollo 69.

Il fabbricato condominiale è stato successivamente ampliato con licenza per esecuzione di lavori edili Prot. N. 3948/IV del 13.02.1975 (non rinvenuta) e variante n. Prot. N. 3370/IV Pratica n. 35/76 per la costruzione di sala convegni – esposizione, con rilascio del certificato di abitabilità in data 06 febbraio 1978.



Altre pratiche minori, ricevute dall'Ufficio urbanistica del comune di Conegliano, sono:

- DIA prot. N. 26302 del 24.05.2008 avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria relativi a locali ripristini delle finiture delle facciate esterne, alla manutenzione del manto impermeabilizzante della copertura e di una terrazza e alla sostituzione delle lattonerie;
- CILA prot. N. 356 del 06.12.2013 avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria delle facciate, ripristino di guaine e scarichi nei terrazzi, e ripristino di pitture interne e intonaci ammalorati per infiltrazioni;
- CILA codice pratica N. 1141 del 21.09.2018 avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria di terrazzo e copertura di una porzione del fabbricato condominiale.

L'aspetto esteriore dell'edificio, anche in relazione all'epoca di edificazione, è, nel suo complesso, mediocre, vi sono locali evidenti segni di degrado, in parte conseguenti al normale deterioramento legato all'uso e al tempo. Le pareti esterne sono prevalentemente rivestite in piastrelle, mentre i parapetti dei terrazzini sono tinteggiati. La copertura è di tipo piano a terrazza in parte praticabile e lo scoperto è in parte pavimentato in asfalto e in parte tenuto a prato, camminamenti e aree di transito.

L'atrio di ingresso e il vano scale si presentano in discreto stato manutentivo con pareti e soffitti tinteggiati, pavimentazioni e scale rivestiti in marmo e serramenti in alluminio e vetro.



I serramenti esterni delle unità abitative sono in avvolgibili, quelli delle finestre e porte finestra interni, dell'alloggio oggetto di stima, in legno e vetro camera; le parti comuni interne sono in discreto stato di conservazione con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Nello specifico, l'appartamento oggetto di stima si colloca al piano terzo rispetto a Via San Giovanni Bosco, ha tre dei quattro lati del suo perimetro volgenti all'esterno, con orientamento del fronte principale a nord.

Con riferimento all'allegata planimetria catastale l'alloggio si compone di un piccolo corridoio di ingresso, dal quale si accede direttamente al locale soggiorno pranzo, comunicante, quest'ultimo, con la cucina rivolta a sud e ricavata in ambiente separato. In prosecuzione dell'ingresso vi è un disimpegno che conduce alle due camere, delle quali una doppia, e all'unico bagno. Il locale soggiorno dispone inoltre di un terrazzino prospiciente a nord su viale Italia.

L'appartamento versa in cattivo stato di conservazione e in pessimo stato di manutenzione: i locali sono in stato di abbandono e disordine con sporcizia un po' ovunque; sono presenti diffuse e puntuali infiltrazioni dalla copertura apparentemente risolte, alcune delle quali potrebbero tuttavia essere ancora in atto, e in più parti delle pareti perimetrali vi sono aggressioni di muffe.

I pavimenti della zona giorno sono in marmo, quelli della cucina, del bagno e della zona notte in piastrelle; le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti a pittura con presenza di infiltrazioni, distacchi di pittura, muffe, danni da



umidità e danni locali da usura e da interventi di ripristino. Le porte interne sono in legno /legno tamburato e vetro.

Dal punto di vista impiantistico la climatizzazione invernale è del tipo a radiatori posti in nicchia nelle pareti perimetrali, con impianto autonomo servito da caldaia alimentata a gas metano posta al piano terra; è inoltre presente la climatizzazione estiva per mezzo di pompa di calore e split; non è stata valutata la funzionalità della caldaia e della pompa di calore.

Il posto auto coperto è ricavato al piano terra, rispetto a Via San Giovanni Bosco, con accesso dallo scoperto pertinenziale del complesso immobiliare attraverso un'apertura priva di serramento che conduce ad un tunnel nel quale: sul lato sinistro sono identificati con riga bianca a terra i singoli posti auto, mentre il lato destro è riservato ad area di transito e manovra. Il posto auto è numerato, e nello specifico è identificato con il numero 20. Il solaio di copertura dei posti auto e della relativa area manovra corrisponde superiormente all'area scoperta antistante l'ingresso da Viale Italia all'androne del condominio. La pavimentazione è in calcestruzzo grezzo, le pareti sono in cemento armato originariamente tinteggiate di bianco e da tempo non manutentate; il solaio di copertura è a travi e soletta in cemento armato ancorata, dal lato esterno al muro in cemento armato perimetrale, e dal lato interno, verso il condominio, ad una trave in cemento armato sorretta da una serie di colonne.

2.1 Classificazione energetica



L'appartamento risulta dotato di impianto di climatizzazione invernale ed estiva. La classe energetica attesa e stimata, da confermare con le opportune elaborazioni termotecniche, è "G".

3.0 Consistenze

L'appartamento ha consistenza catastale di 5.0 vani e superficie catastale totale di mq 96. Con riferimento all'allegata planimetria catastale, la consistenza lorda, in termini di superficie, dell'unità abitativa, comprensiva di locali principali ed accessori, calcolata graficamente con riferimento alle planimetrie catastali e con l'ausilio di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo, è di circa lordi nominali stimati mq 95 cui si aggiunge il terrazzino di circa mq 5.

Il posto auto ha invece consistenza catastale di mq 15, nominalmente corrispondenti all'area assegnata al piano terra riferito a Via San Giovanni Bosco.

In presenza di superfici disomogenee per tipologia e destinazione, la superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici lorde, opportunamente ragguagliate con coefficienti di omogeneizzazione, come di seguito indicato:

DESCRIZIONE	S [mq]	%	S' [mq]
Locali principali e accessori alla residenza ricompresi nell'alloggio al piano terzo	95	100%	95
Terrazzino direttamente comunicante con l'appartamento	5	25%	1.25
Posto auto coperto al piano terra	15	30%	4.50
TOTALI (arrotondati)			101 mq



4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale

Con riferimento alle visure catastali, all'atto di provenienza e all'atto di pignoramento, si è verificata la precisa identità degli identificativi catastali con le seguenti precisazioni:

- a. la rappresentazione grafica dell'appartamento e del posto auto coperto sono sostanzialmente corrette;
- b. l'indicazione del piano delle unità immobiliari non è esatta: il piano del posto auto è riferito a Viale Italia, quello dell'appartamento a Via San Giovanni Bosco;
- c. la documentazione catastale è priva di elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Le unità immobiliari urbane sopra descritte hanno destinazione d'uso coerente con quella ammessa per la zona urbanistica in cui ricadono.

6.0 Conformità urbanistica

A seguito richiesta di accesso agli atti formulata all'Ufficio tecnico comunale di Conegliano, l'Ufficio ha provveduto ad inoltrare al sottoscritto la documentazione urbanistica dell'immobile prelevata dal loro archivio digitalizzato.

Come più sopra indicato, le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, con relative agibilità, sono le seguenti:

- Licenza edilizia Prot. N. 17274/IV, pratica n. 13/1971 del 08.02.1971;



- Licenza edilizia di pari protocollo del 12.09.1972, rilasciata in sostituzione della precedente per “rinnovo”;
- Licenza edilizia di pari protocollo del 02.01.1973, rilasciata in sostituzione alle precedenti per variante nella quale si richiama una postuma domanda al rilascio del titolo edilizio di ulteriore variante con riferimento ad elaborati grafici non presenti in archivio;
- certificato di abitabilità del condominio è stato rilasciato in data 11 dicembre 1974 con n. di protocollo 69;
- licenza per esecuzione di lavori edili Prot. N. 3948/IV del 13.02.1975 e variante n. Prot. N. 3370/IV Pratica n. 35/76 per la costruzione di sala convegni – esposizione, con rilascio del certificato di abitabilità in data 06 febbraio 1978;
- DIA prot. N. 26302 del 24.05.2008 avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria relativi al ripristino locale delle finiture delle facciate esterne, alla manutenzione del manto impermeabilizzante della copertura e di una terrazza e sostituzione delle lattonerie;
- CILA prot. N. 356 del 06.12.2013 avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria delle facciate, ripristino di guaine e scarichi nei terrazzi, e ripristino di pitture interne e intonaci ammalorati per infiltrazioni;
- CILA prot. N. 353 del 21.09.2018 avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria di terrazzo e copertura di una porzione del fabbricato condominiale.



Nel corso del sopralluogo sono state eseguite alcune misure relative alle dimensioni interne dei locali e alle altezze utili, riscontrando, per quanto è stato possibile rilevare e a meno di un più dettagliato e puntuale rilievo dell'intero compendio immobiliare, dell'edificio e del lotto nel quale è ricompreso, le seguenti principali difformità.

Appartamento

Con riferimento ai grafici di progetto di cui alla licenza edilizia di variante n. 17274/IV del 02/01.1973, si rilevano le seguenti principali difformità:

- il locale d'ingresso era previsto di larghezza maggiore rispetto a quanto eseguito, con ricavo, al suo interno, di un piccolo vano ad uso ripostiglio non presente nello stato di fatto;
- il locale ad uso pranzo era separato dal locale cucina attraverso l'atrio di ingresso e il disimpegno della zona notte;
- il disimpegno della zona notte era di maggiori dimensioni rispetto allo stato di fatto e direttamente comunicante con l'atrio di ingresso.

Posto auto coperto

Negli elaborati grafici del progetto di variante del gennaio 1973, non vi è la rappresentazione né dei garage né dei posti auto, in quanto rimossi con la variante medesima che tuttavia, nel merito, non è stata approvata. La licenza edilizia di variante rilasciata riporta infatti la prescrizione che *“il piano terra venga ripristinato ad uso garage come da progetto originale”*.

Nelle note della medesima licenza edilizia, compare inoltre una annotazione sottoscritta dal sindaco e datata 07 novembre 1974, successiva quindi alla



data di rilascio del titolo edilizio, con la quale si autorizza un'ulteriore variante come da richiesta del costruttore datata 14.10.74, approvata dalla commissione edilizia in data 30 ottobre 1974; l'annotazione richiama i relativi elaborati grafici dei quali però non vi è traccia nell'archivio digitalizzato del comune.

In assenza degli elaborati grafici della variante del 1974 la diversa distribuzione interna dell'appartamento è da considerarsi urbanisticamente irregolare con la necessita di una pratica edilizia in sanatoria da eseguirsi per mezzo di una CILA con relativa sanzione amministrativa di stimati € 1000.00.

Il piano terra del condominio, dove sono ricavati i posti auto, necessita invece di una valutazione d'insieme a livello condominiale in quanto, in assenza dei grafici della variante del 1974, manca la rappresentazione grafica di riferimento.

Si precisa, ad ogni buon conto, che le verifiche urbanistiche eseguite si sono limitate all'alloggio e posto auto oggetto di stima e non si sono estese ai volumi, alle altezze, ai distacchi, alla sagoma, ai prospetti e agli altri parametri e aspetti urbanistici dell'edificio cui le unità immobiliari appartengono.

7.0 Divisibilità in natura dei beni

Il bene è pignorato per il diritto di proprietà per l'intero in capo all'esecutato. L'appartamento con relativo posto auto coperto costituiscono unità immobiliari autonomamente fruibili.



8.0 Occupazione degli immobili

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa è risultata disabitata, in stato di abbandono e degrado.

L'istanza formulata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Treviso, relativa alla verifica dell'esistenza di contratti di affitto registrati in essere, interessanti gli immobili in oggetto e sottoscritti dagli esecutati in qualità di danti causa, ha avuto esito positivo per la presenza di un contratto di locazione in stato apparente risolto/concluso, registrato a Conegliano il 27.04.2009, al N. 1805, Serie 3, stipulato il 14.04.2009 con durata dal 15.04.2009 al 14.04.2014. Il contratto è stato ceduto in data 01.04.2011 con subentro di altro soggetto. (*Allegato 07*).

L'atto di provenienza, titolo legittimante il possesso dell'unità immobiliare a favore degli esecutati, allegato in copia, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e l'immobile può ritenersi nella loro disponibilità. (*Allegato 02*).

9.0 Vincoli

Con riferimento al certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (*Allegato 01*), all'atto di provenienza, del Notaio Giuseppe Ferretto del 08.09.2005 e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 03.02.2026 (*Allegato 03*), i beni risultano interessati dai seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli espressamente contenuti nelle norme urbanistiche e nel regolamento di condominio:



- TRASCRIZIONE del 16/09/2005 - Registro Particolare 24762 Registro Generale 41037 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 99717/24850 del 08/09/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 23/09/2005 - Registro Particolare 9874 Registro Generale 42348 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 99718/24851 del 08/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 16/12/2024 - Registro Particolare 33588 Registro Generale 46592 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8248 del 13/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 16/09/2025 - Registro Particolare 6435 Registro Generale 34523 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 99718/24851 del 08/09/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

10.0 Spese condominiali e obblighi residui verso il condominio

Il condominio è attualmente amministrato dallo studio Archimede Snc Amministrazioni e Consulenze Immobiliari di Conegliano.

A seguito richiesta di resoconto contabile delle pendenze a carico degli eseguiti, in relazione alle pregresse spese condominiali e al preventivo dell'esercizio ordinario e straordinario 2025, è emerso un debito residuo, a favore del condominio, aggiornato alla data del 31.12.2025, di complessivi €



29'932.41 (Euro ventinovemilanovecentotrentadue/41); tale importo si è accumulato nel corso degli anni per spese legali e spese insolite degli esecutati e dell'inquilino.

L'importo medio delle spese fisse condominiali, stimato e indicato dall'Amministratore del condominio è, mediamente, pari a circa Euro 900.00 (novecento/00) annui.

L'importo delle spese condominiali annue che, pertanto, su base prognostica, resteranno a carico dell'aggiudicatario, sono stimate pari a Euro 900.00 (novecento) per anno di esercizio. Nel biennio anteriore alla data dell'aggiudicazione del bene maturerà quindi un importo stimato di Euro 1800.00 (milleottocento).

E' stato richiesto all'amministratore di condominio copia degli ultimi verbali di assemblea condominiale che si allegano. Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio e come indicato dallo stesso amministratore risultano attualmente deliberate spese per interventi di manutenzione straordinaria relativamente al completamento dei lavori di adeguamento dei poggiali per un costo complessivo di circa € 30'000.00 (Euro trentamila/00).

L'amministratore, su richiesta del sottoscritto, ha inoltre inviato il regolamento di condominio e la suddivisione in millesimi di proprietà che si allegano. (*Allegato 08*).

11.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato



Il criterio di stima adottato, per la determinazione del valore dell'immobile, si basa sul prezzo medio di mercato, determinato sulla base di indagini in ambito locale, su ricerche in database telematici, nonché sulla base delle esperienze e conoscenze personali. Per quanto sopra esposto, considerato per le unità immobiliari urbane il contesto urbanistico al quale appartengono, la loro attuale dotazione impiantistica, in relazione alle comuni esigenze abitative correnti, considerato il valore commerciale attuale di beni simili, per ubicazione, destinazione urbanistica dell'area, epoca di costruzione, tipologia, finiture, stato di conservazione dell'edificio, e valutati gli altri aspetti che normalmente influiscono sulla determinazione del prezzo di mercato, si formula il seguente valore di stima.

Valore di stima riferito alla piena proprietà

Valore unitario a metro quadro, comprensivo delle parti comuni del complesso immobiliare di appartenenza: 800.0 €/mq (ottocento/00); superficie commerciale come sopra determinata in mq 101 circa, valore medio di stima di mercato:

$$\text{mq } 101.00 \times \text{€/mq } 800.00 = \text{€ } 80'800.00$$

(Euro ottantamilaottocento/00).

Per tenere ragionevolmente conto delle spese per la cancellazione delle formalità, e, più in generale, degli oneri a carico dell'acquirente e in ipotesi di vendita forzata, si ritiene opportuno abbattere il valore di stima sopra esposto di circa il 15%, anche in ragione dell'assenza di garanzie in fase di



acquisizione del bene, pervenendo ad un valore di stima per vendita forzata di complessivi:

€ 68'680.00 (Euro sessantottomilaseicentottanta/00).

A tale importo sono inoltre da detrarre:

- a. il costo della pratica edilizia per la sanatoria per la regolarizzazione dell'appartamento, stimato pari ad € 3000.00 (tremila/00), comprensivo di pratica edilizia comunale e oneri fiscali (importo indicativo in quanto soggetto alla discrezionalità del professionista incaricato all'espletamento delle necessarie pratiche);
- b. la sanzione amministrativa per la regolarizzazione urbanistica stimata pari ad € 1000.00 (mille/00), importo presunto in quanto soggetto alle valutazioni puntuali dell'Ufficio comunale di competenza;
- c. quota parte degli oneri per spese tecniche e pratiche edilizie condominiali per la corretta rappresentazione urbanistica o regolarizzazione del piano ad uso posti auto coperti (ricerca degli elaborati grafici di variante non reperiti in comune, rilievo dello stato dei luoghi, eventuale pratica edilizia di regolarizzazione, sanzione amministrativa), importo presunto e non esattamente quantificabile per l'incertezza documentale e per la discrezionalità del professionista incaricato dell'espletamento delle varie pratiche: Euro 1500 (millecinquecento/00);
- d. l'importo delle spese condominiali a carico dell'aggiudicatario che matureranno nel biennio anteriore alla data dell'aggiudicazione del bene pari a stimati Euro 1800.00 (milleottocento/00);



per complessivi € 7300.00 (settemilatrecento/00), pervenendo ad un valore arrotondato di stima dei beni di:

€ 61'380.00 (Euro sessantunomilatrecentottanta/00).

Allegati:

- 1) Certificato notarile art. 567, 2° comma c.p.c.;
- 2) Atto di provenienza;
- 3) Ispezione ipotecaria, elenco delle formalità alla data del 03.02.2026;
- 4) Documentazione catastale: visure, mappa e planimetrie catastali;
- 5) Titoli edilizi: licenze edilizie, agibilità, CILA, SCIA;
- 6) Documentazione urbanistica: estratti di PI e delle norme tecniche;
- 7) Esito accesso Agenzia Entrate, contratto di affitto;
- 8) Documentazione amministrativa del condominio: millesimi, regolamento di condominio, verbali assemblea;
- 9) Documentazione fotografica.

Mareno di Piave, 06.02.2026

Il Tecnico

(firmato digitalmente)

