

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Leonardo Bianco

UDIENZA DEL 25/03/2026

Esecuzione Immobiliare n. 380/2024

a carico della ditta:

- 1) **Esecutato 1** per la quota di 1/2 di proprietà
- 2) **Esecutato 1** per la quota di 1/2 di nuda proprietà
- 3) **Esecutato 2** per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio

INCARICO:

*Lo scrivente, geom. Antonio Meo, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 3472 con studio in Ponzano Veneto, Via Pietro Gobbato, 46, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 10 luglio 2025 dal G.E. Dott. Leonardo Bianco, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 11 luglio 2025, nella causa di esecuzione immobiliare n. 380/2024 promossa da: **BCC NPLs 2021 s.r.l.***

<i>Quesito</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>6 – Servitù riscontrate</i>	<i>Pag.</i>	<i>9</i>



7 – Aggiornamenti delle verifiche	Pag. 9
8 – Descrizioni degli immobili	Pag. 9
9 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 13
10 – Disponibilità degli immobili	Pag. 14
11 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 14
12 – Potenzialità edificatoria residua	Pag. 14
13 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 14
14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 15
15 – Rapporti Dare/Avere Condominio	Pag. 18
16 – Metodi di stima	Pag. 19
17 – Valutazione degli immobili	Pag. 20

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 380/24 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso condominiale costituito da sei corpi di fabbrica, ubicati all'interno di una ampia lottizzazione, denominato "RESIDENCE BORGO FIORITO" – nello specifico il fabbricato A, dotato di ampie aree e spazi comuni, a destinazione residenziale ed attualmente composto da complessivi 67 appartamenti di cui alcuni con corte esclusiva e 68 garage al piano interrato. Il complesso è ubicato in una zona residenziale poco distante dal centro del Comune di Preganziol, in Via Monti del Sole e nello specifico:



- **appartamento al civico n. 67:** monolocale al piano terra e accessori al piano interrato (collegati internamente), con accesso indipendente da camminamento comune, di complessivi circa 97,80 mq lordi e dotato di **scoperto esclusivo** di pertinenza di 33,47 mq catastali;

- **garage** di pertinenza al piano interrato, di circa 18,60 mq lordi con accesso da rampa e area di manovra comune;

oltre alla quota di comproprietà proporzionale sui beni comuni non censibili ed ai sensi dell'art. 1117 del C.C. meglio indicati nei capitoli successivi.

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un UNICO LOTTO.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di IVG Treviso, il quale comunicava la piena disponibilità degli esecutati.

Si è proceduto in data 30/01/2026 al sopralluogo per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica. Si è inoltre provveduto a richiedere, presso il Comune di Preganziol la documentazione riferita alle pratiche edilizie archiviate e attestanti la legittimità del complesso, alla richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito la presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere ed infine si è reso necessario interpellare l'amministratore di condominio per risalire alle spese condominiali ed eventuali pendenze.



Osservazione alla documentazione agli atti:

Nell'atto di pignoramento non vengono indicate espressamente le parti comuni del fabbricato accatastate con la partita speciale di **Bene Comune Non Censibile**, compiutamente descritte al successivo capitolo.

Si rileva inoltre che in data 09/07/2025 veniva depositato, presso la cancelleria del Tribunale di Treviso, il certificato di morte di *Altro Intestatario 1*, usufruttuario per la quota di 1/2 degli immobili in oggetto (coniuge di Esecutato 2 e padre di Esecutato 1) deceduto in data [REDACTED].

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 26/08/2025, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F. e all. 01.2 planimetrie catastali)

Bene 1: C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 5

mapp. 1833 sub 83 - cat. A/2 cl. 3, vani 4 – sup. cat. 82 mq, escluse aree scoperte 79 mq - R.C.€ 506,13 – Via Monti del Sole n. 67 – piano S1 e T – **appartamento con corte esclusiva**

Bene 2: C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 5

mapp. 1833 sub 36 - cat. C/6 cl. 6, cons. 16 mq – sup. cat. 18 mq - R.C.€ 40,49 – Via Monti del Sole n. 67 – piano S1 – **garage**

Oltre alla quota di comproprietà proporzionale ai sensi di legge art. 1117 C.C. e seguenti ed in particolare: (all. n. 01.3 elab. plan. ed elenco sub)

- **mapp. 1833 sub 1** B.C.N.C dal sub 32 al sub 166 – area scoperta di mq 4588
- **mapp. 1833 sub 2** B.C.N.C dal sub 32 al sub 128 – rampe garage di mq 105
- **mapp. 1833 sub 4** B.C.N.C dal sub 32 al sub 128 – vano scale



- **mapp. 1833 sub 6** B.C.N.C dal sub 32 al sub 166 – vasca fitodepurazione acque bianche
- **mapp. 1833 sub 7** B.C.N.C dal sub 32 al sub 166 – vasca fitodepurazione acque grigie
- **mapp. 1833 sub 9** B.C.N.C dal sub 82 al sub 128 – ciminiera
- **mapp. 1833 sub 11** B.C.N.C dal sub 82 al sub 128 – centrale termica
- **mapp. 1833 sub 12** B.C.N.C dal sub 32 al sub 128 – locale tecnico
- **mapp. 1833 sub 13** B.C.N.C dal sub 32 al sub 166 – vasca recupero acque
- **mapp. 1833 sub 14** B.C.N.C dal sub 32 al sub 128 – locale tecnico
- **mapp. 1833 sub 15** B.C.N.C dal sub 32 al sub 166 – vasca recupero acque
- **mapp. 1833 sub 16** B.C.N.C dal sub 32 al sub 81 – area di manovra garage
- **mapp. 1833 sub 26** B.C.N.C dal sub 32 al sub 166 – vasca recupero acque

Gli attuali proprietari sono (intestati catastali non aggiornati):

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di nuda proprietà

Esecutato 2 per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 1833 su cui insiste l'intero complesso costituito da più corpi di fabbrica, è altresì censito al CT foglio 9 mapp. 1833 Ente urbano di mq. 8654 (**all. n. 02 visura C.T.**).

Criticità: risultano difformità di carattere urbanistico/catastale. (vedi cap. 14)

Inoltre non risulta aggiornata la banca dati catastale al Catasto Fabbricati in quanto manca la riunione dell'usufrutto del de cuius (padre dell'esecutato 1 e coniuge dell'esecutato 2).



3) DESCRIZIONE CONFINI

Il complesso costituito da n. 6 fabbricati, nel suo intero **mapp. 1833**, confina a nord con i mapp.li 1886, 1888 e 1882, ad est con i mapp.li 1884, 1878, 1877, 1896, a sud con il mapp. 1896 e ad ovest confina con i mapp.li 1896, 1875, 1880. **(all. n. 03 estratto di mappa)**

L'appartamento con corte esclusiva **sub 83**, **al piano terra** confina a nord con il sub 1 (BCNC), ad est con il sub 17 (BCNC) e il sub 84, a sud con il sub 1 (BCNC) e ad ovest con il sub 82; **al piano primo sottostrada** confina a nord e a sud con terrapieno, ad est con il sub 84 e ad ovest con il sub 82; **il garage sub 36** al piano interrato confina a nord con il terrapieno, ad est con il sub 37, a sud con il sub 16 (BCNC) e ad ovest con il sub 35. **(all. n. 01.3 elab. plan.)**

4) ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti per l'intera quota di nuda proprietà all'Esecutato 1, e per la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto generale vitalizio all'Esecutato 2 e ad Altro Intestatario 1 (padre dell'esecutato 1 – vedi certificato di morte depositato agli atti), con atto di assegnazione di alloggio da parte di società cooperativa in data 30 giugno 2008 n. 30735 di rep. Notaio Dalla Valle Albano in Mestre, registrato a Venezia 2 il 02/07/2008 Vol. 1T n. 9609, trascritto a Treviso il 04/07/2008 ai nn. 26617/16794. **(all. n. 04 atto di provenienza)**

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05.1 Elenco sintetico formalità – All. n. 05.2 certificato notarile

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) Titolo: verbale di pignoramento immobili (Pubblico Ufficiale: UNEP c/o



Tribunale di Treviso rep. 6520 del 05/09/2024)

Data: 15/10/2024 **Reg. Gen.** 37153 **Reg. Part.:** 27000

A FAVORE :

BCC NPLS 2021 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), c.f.: 05249530261, per l'intera quota di proprietà.

Comune di Preganziol: *Catasto Fabbricati sez. B - fg. 5*

part. 1833 sub 83, nat. A/2, cons. 4 vani, via Monti del Sole n. 67 – Piano S1-T;

part. 1833 sub 36, nat. C/6, cons. 16 mq, via Monti del Sole n. 67 – Piano S1;

A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di nuda proprietà

Esecutato 2 per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) Titolo: Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (rep.

30736/23822 del 30/06/2008 notaio Dalla Valle Albano)

Data: 04/07/2008 **Reg. Gen.** 26618 **Reg. Part.:** 5836

A FAVORE:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON-VENEZIA SOCIETA'

COOPERATIVA con sede in Marcon

Totale: € 240.000,00 **Capitale:** € 120.000,00

Comune di Preganziol

Beni oggetto di esecuzione

A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/1 di nuda proprietà



Esecutato 2 per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio

Altro Intestatario 1 per la quota di 1/2 di usufrutto vitalizio

2) Titolo: Ipoteca conc. amministrativa/riscossione – derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo (pubb. Ufficiale: Ag. delle Entrate Riscossione rep. 1916/11317 del 21/09/2017)

Data: 25/09/2017 **Reg. Gen.** 32532 **Reg. Part.:** 5511

A FAVORE:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma

Totale: € 103.286,08 **Capitale:** € 51.643,04

Comune di Preganziol

Beni oggetto di esecuzione

A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/1 di nuda proprietà

3) Titolo: Ipoteca conc. amministrativa/riscossione – derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo (pubb. Ufficiale: Ag. delle Entrate Riscossione rep. 4555/11323 del 31/08/2023)

Data: 06/09/2023 **Reg. Gen.** 32807 **Reg. Part.:** 4818

A FAVORE:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma

Totale: € 199.548,46 **Capitale:** € 99.774,23

Comune di Preganziol

Beni oggetto di esecuzione

A CARICO:

Esecutato 1 per la quota di 1/1 di nuda proprietà



6) SERVITU' RISCONTRATE

Nell'atto di provenienza gli immobili vengono assegnati ed accettati nello stato ed essere in cui si trovano, con ogni inerenza, pertinenza ed accessione, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, con gli oneri derivanti dal condominio. Inoltre viene indicato che *"... lo scoperto condominiale è soggetto a servitù ad uso pubblico con onere di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari condomini: tale impegno dovrà essere riportato in ogni trasferimento delle unità del complesso ..."*. Nello specifico, l'area scoperta condominiale è identificata con il mapp. 1833 sub 1.

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 26/08/2025 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 17/10/2024 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** non riscontrando variazioni, pertanto le medesime risultano aggiornate al **26/08/2025** come da elenchi sintetici delle formalità.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Aspetti generali del compendio: Gli immobili in oggetto sono riconducibili ad un appartamento indipendente (monolocale), al piano terra e collegato internamente ai magazzini al piano interrato, dotato di n. 2 aree scoperte di pertinenza e garage al piano interrato, facente parte del "Fabbricato A" ricompreso all'interno di una ampia lottizzazione, ubicata nella zona residenziale ad ovest del centro del Comune di Preganziol al di là della rete



ferroviaria che attraversa il paese. Il complesso denominato “RESIDENCE BORGO FIORITO” è composto da n. 6 corpi di fabbrica indipendenti tra loro, con struttura ad arco e progettati secondo i principi dell’architettura bioclimatica, con le unità al piano terra dotate di area esclusiva e accesso indipendente dall’area comune e le unità ai piani superiori con accesso dai relativi vani scale comune; al piano interrato sono ubicati i garage e i magazzini di pertinenza. La rampa per l’accesso ai garage, ad un unico senso di marcia, è collegata alla strada pubblica e la sua particolare forma ad “onda” divide in due i corpi di fabbrica più grandi.

Il blocco di cui fanno parte i beni della presente, è sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, dotato di vano scale comune per l’accesso alle unità ai piani superiori, risulta realizzato agli inizi degli anni 2000 con struttura portante in latero cemento, tamponamenti perimetrali in cls con blocchi cassero ai piani fuori terra mentre l’interrato è costituito da setti in c.a., solaio interpiano in misto latero-cemento e quello del piano interrato di tipo predalles, copertura a due falde e manto in coppi, tamponature interne in muratura, scale di collegamento ai piani in c.a. rivestite in marmo, esternamente finito con intonaco e tinteggiato. L’intero complesso non risulta recintato dalle parti e aree comuni e dalla strada di lottizzazione, la “piazzetta” è gravata da servitù ad uso pubblico, sono presenti solo le delimitazioni delle aree scoperte di pertinenza ai piani terra con muretta in c.a., stanti in ferro e rete metallica, dotata di cancelletto metallico pedonale sul fronte principale. Non sono presenti cancelli carrabili o accessi pedonali neanche per il piano interrato, collegato con il piano superiore sia tramite rampa carrabile sia tramite rampe di scale comuni. L’ampia area



comune è adibita principalmente a zona di passaggio e camminamenti per l'accesso alle unità, pavimentata con betonelle drenanti, dotata di aiuole a verde e nella parte centrale spicca l'alta ciminiera collegata al locale tecnico sottostante. Sono presenti altresì delle zone adibite a vasche di fitodepurazione delle acque grigie oltre a diversi locali tecnici ubicati al piano interrato.

Si evidenzia che dall'analisi del progetto dell'intero complesso erano previsti impianti centralizzati, sia di riscaldamento che di raffrescamento, con l'utilizzo di fonti energetiche alternative (quali pannelli solari su copertura) e boiler di accumulo nei locali tecnici al piano interrato oltre allo scarico dei fumi mediante l'alta ciminiera. Dal sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura e su dichiarazione degli occupanti eseguiti, tali impianti comuni non sono mai entrati in funzione con la conseguenza che ogni unità si è dovuta adoperare alla realizzazione di almeno un impianto autonomo di riscaldamento. Inoltre non è stato possibile accertare il corretto funzionamento del recupero delle acque meteoriche così come il corretto smaltimento delle acque nere e grigie tramite le vasche di depurazione naturale.

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, l'intero fabbricato nel suo assieme risulta in discrete condizioni manutentive, abbisognando di un intervento di manutenzione ordinaria alle facciate, non presentando fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali.

(foto dalla n. 01 alla n. 18)

Lotto unico bene 1:

Trattasi di appartamento (**assentito dal Comune come "monocale"**) al piano terra e interrato, tipologia a schiera, dotato di scoperto esclusivo su



entrambi i fronti, e con accesso indipendente dall'area comune, così composto: locale unico (monolocale) con al centro un disimpegno per il bagno e la rampa di scale per l'accesso al piano sottostante, sviluppante una superficie lorda di circa 50,40 mq e con altezza interna media di 2,72 ml, al piano interrato magazzino, ripostiglio e w.c., sviluppante una superficie lorda di circa 47,40 mq e altezza interna media di 2,65 ml. Attualmente l'immobile risulta utilizzato come pranzo/cottura la porzione sul fronte principale e come camera la porzione sul retro. E' presente inoltre una doppia area scoperta di pertinenza, ubicata sia sul fronte principale dove avviene l'accesso, sia sul retro, di complessivi 33,47 mq catastali. La stessa risulta pavimentata parte con betonelle drenanti e parte con quadrotti in cemento e sono presenti piccole aiuole; è inoltre presente una struttura metallica amovibile.

Per quanto riguarda l'abitazione, la zona adibita a pranzo/cottura, il disimpegno, il bagno e i locali al piano interrato sono pavimentati con piastrelle ceramiche così come i rivestimenti alle pareti dove presenti, la zona notte è pavimentata in legno, il rivestimento delle scale è in marmo. Le pareti sono finite con intonaco e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera, piano in marmo e scuri in legno, non è presente un portoncino di ingresso ma l'accesso avviene dalla portafinestra nel locale pranzo/cottura. Nel disimpegno è presente un controsoffitto per mascherare le canalizzazioni dell'impianto centralizzato (non funzionante).

Sono presenti gli impianti (autonomi) elettrico, idrico da acquedotto, impianto termico a radiatori, presenti anche nel piano interrato, con caldaia a gas ubicata esternamente, videocitofono con apertura elettrica del cancelletto di ingresso.



Seppur richiesti all'occupante esecutato, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti né verificare la manutenzione periodica della caldaia e il suo libretto. L'occupante dichiara che gli impianti sono conformi alla normativa vigente e dall'accesso atti presso il Comune di Preganziol sono stati rinvenuti i certificati di conformità allegati all'agibilità del 2008.

L'appartamento si presenta **in buono stato manutentivo** a livello di finiture ed infissi, riscontrando solo lievi segni di muffa nei locali al piano interrato. **(foto dalla n. 19 alla n. 33)**

Si evidenzia che sono presenti delle difformità urbanistiche e catastali, trattate al successivo cap. 14.

Lotto unico bene 2:

Trattasi di garage di pertinenza al piano interrato con accesso dall'area di manovra comune, sviluppante una superficie lorda di circa 18,60 mq e con altezza media di circa 2,42 ml. Pavimentato in battuto di cemento e dotato di impianto elettrico, privo di finestrate e basculante in lamiera non motorizzato. Allo stato attuale si presenta in buone condizioni manutentive ma con accatastamenti di materiale di varia natura. **(foto dalla n. 34 alla n. 36)**

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico. Considerata la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che lo stesso possa avere costi di gestione energetica **medi**. Si presuppone quindi che



l'immobile possa rientrare in una delle classi intermedie sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente, sono attualmente occupati dagli esecutati. Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – dipartimento di Treviso – prot. di ingresso n. 249853 del 10/11/2025 – **è stato possibile individuare n. 1** contratto (locazione, affitto o comodato) registrato nel 2019 serie 3T al n. 4440 e attualmente appare risolto/concluso. **(all. n. 06)**

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Preganziol)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del 3° Piano degli Interventi del Comune di Preganziol all'interno della **ZTO C2** disciplinata dall'art. 25 delle NTO e ricompreso all'interno del **Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 1.4** disciplinato dall'art. 12 delle NTO vigenti. Dalla Carta dei Vincoli gli immobili non risultano soggetti a particolari tutele ambientali e paesaggistiche.

(all. n. 07 Estratto PI, vincoli e Norme Tecniche)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Preganziol)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così



approvati e licenziati:

- **Permesso di Costruire n. 267 del 13/10/2004** (pratica 2002389 – archivio n. 2453F) per i lavori di costruzione di sei fabbricati ad uso residenziale per complessivi 67 alloggi nell'ambito della A.I.U. n. 1,4 “area nord”, ed **autorizzazione per intervento in area sottoposta a vincolo paesaggistico** prot. 015777 del 14/07/2003. **(all. n. 08.1)**
- **Permesso di Costruire n. 734 del 14/05/2008** (pratica 2002389/1 – archivio n. 2453F) per i lavori di costruzione **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** al PdC n. 267/2004 relativo alla costruzione di sei fabbricati. **(all. n. 08.2)**
- **Certificato di agibilità parziale n. 267** del 27/05/2008 (pratica 2002389/3 – archivio n. 2453F) e nello specifico agibilità di 47 alloggi e relativi garages facenti parte di un complesso edilizio ad uso residenziale (fabbricati A-B-C-D) **(all. n. 08.3)**

14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti,*



manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Tutto ciò premesso:

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dall'art. 34bis del DPR 380/2001 modificato recentemente con il D.L. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105/2024.*

In primo luogo, si precisa che l'appartamento oggetto della presente è stato assentito come “monolocale”, ben evidenziato nei grafici allegati all'ultima variante depositata, rispettando quanto previsto dal regolamento edilizio vigente all'epoca di costruzione, e diversamente da quanto indicato nelle planimetrie catastali attuali. Inoltre dal sopralluogo è emerso quanto segue:

- errata indicazione dello spessore dei muri perimetrali, che ha comportato un minimo restringimento dei locali interni ma entro la tolleranza prevista dal DPR 380/2001;



- realizzazione di controsoffitto nel disimpegno al piano terra, al fine di mascherare le canalizzazioni dell'impianto centralizzato, ad altezza utile di 2,32 ml circa, in contrasto con quanto previsto dal REC vigente che prevede una altezza minima di 2,40 ml.
- realizzazione al piano interrato di una parete in cartongesso (spessore 6 cm) a schermatura di tubazioni dell'impianto centralizzato, inoltre è stato ricavato un w.c. nel locale ripostiglio;
- sulla totalità del piano interrato, su dichiarazione dell'esecutato che ha effettuato i lavori, è stato realizzato un pavimento sopra quello esistente costituito da massetto e piastrella per uno spessore di circa 5 cm. Dal rilievo si riscontra una altezza utile di 2,65 ml anziché i 2,70 ml da progetto assentito.

Al fine di valutare la possibile sanatoria delle difformità riscontrate così come meglio rappresentate nell'allegato grafico (**all. n. 09**) ed individuarne i costi, si provvedeva ad un confronto con l'Ufficio Tecnico da cui è emerso che, vista la natura e l'entità degli abusi riscontrati si dovrà procedere con pratica edilizia in sanatoria (CILA) pagando l'oblazione minima di € 1.032,00 oltre a diritti comunali, ed oltre alle spese tecniche quantificabili in circa € 2.500,00 per la pratica urbanistica e la relativa variazione catastale con il rifacimento della planimetria per un costo di circa € 500,00 compresi i diritti catastali; salvo più esatte indicazioni in fase di istruttoria al momento della pratica in sanatoria.

Complessivamente si ipotizza un costo totale di **circa € 4.000,00**. Per quanto riguarda il controsoffitto nel disimpegno al piano terra, essendo in contrasto con la normativa edilizia vigente, sarà necessaria la sua demolizione ipotizzando una spesa di **€ 500,00**, con eventuale ricostruzione ad altezza minima di legge.



15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

Interpellato nel merito l'Amministratore di condominio sig. Diego Bordin, lo stesso in data 03/02/2026 comunicava i seguenti dati:

1. spese annue di gestione ordinaria ammontano in media a circa € 300,00;
2. con l'assemblea condominiale del 27/11/2025 è stata approvato l'accantonamento di un fondo spese speciale per i lavori di manutenzione straordinaria delle facciate. Per tali lavori la quota di spettanza per l'unità oggetto della presente è pari a € 4.396,13, attualmente non versati.
3. tenuto conto dei versamenti fatti fino ad oggi, le pendenze riferibili all'ultimo biennio (24/25 e 25/26) si possono riassumere in circa € 275,00.
Non si rilevano pendenze pregresse. Si evidenzia tuttavia che non sono ancora scadute alcune rate del bilancio preventivo 2025/2026. Considerato che l'aggiudicazione all'asta del suddetto immobile potrebbe avvenire tra un anno, si stima l'importo di € 575,00 da portare in detrazione al valore di mercato.
4. si produceva inoltre il regolamento di condominio e la tabella dei millesimi di proprietà delle parti comuni che si riassume:

- millesimi proprietà:	10,39 / 689,36
- millesimi di conduzione:	10,39 / 1003,59
- millesimi proprietà "palazzina A"	10,39 / 129,10
- millesimi garage	1,49 / 79,86
- En.el. garage personali	14,30 / 78,40

(all. n. 10 documenti ricevuti dall'amministratore)



16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte, anche telematiche e comparabili di recente compravendita anche nello stesso complesso.

Si evidenziano nel caso in esame, quali:

- **elementi incrementali** la sua ubicazione in zona residenziale vicino al centro del Comune di Preganziol, la presenza di uno scoperto privato di pertinenza e il contesto residenziale in cui è inserita l'unità, dotato di ampie zone comuni.
- **elementi decrementali** risultano essere principalmente la vetustà del complesso, la tipologia dell'immobile il quale è stato assentito come "monolocale", l'installazione di impianti comuni non funzionanti che ha



comportato la realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo, la necessità di intervenire con pratica di sanatoria per le difformità riscontrate e la verifica degli impianti presenti.

Pur notando una ripresa del mercato immobiliare in genere per beni aventi simili caratteristiche, da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e professionisti del settore operanti in zona, si è potuto riscontrare come gli immobili presi in esame non siano così facilmente collocabili sul mercato all'oggi.

16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi.** Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente comma 16, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1: C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 5

mapp. 1833 sub 83 - cat. A/2 cl. 3, vani 4 – sup. cat. 82 mq, escluse aree



scoperte 79 mq - R.C.€ 506,13 – Via Monti del Sole n. 67 – piano S1 e T –

appartamento con corte esclusiva

Bene 2: C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 5

mapp. 1833 sub 36 - cat. C/6 cl. 6, cons. 16 mq – sup. cat. 18 mq - R.C.€ 40,49 – Via Monti del Sole n. 67 – piano S1 – **garage**

I valori sotto indicati ricomprendono le relative quote di comproprietà sui BCNC

Rapporti mercantili:

sup. comm. appar. PT mq 50,40 x 1 =	50,40 mq
sup. comm. magaz. PS1 mq 47,40 x 0,50 =	23,70 mq
sup. comm. garage PS1 mq 18,60 x 0,50 =	<u>9,30 mq</u>
Totale	83,40 mq

sup. commerciale area scoperta: applicazione del coefficiente 0,10 fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità e per la parte eccedente applicazione del coefficiente 0,02:

sup. giardino 33,47 mq x 0,10 =	<u>3,35 mq</u>
---------------------------------	----------------

Complessivamente sup. commerciale: 86,75 mq

Valore di stima all'oggi: = 86,75 mq x 1.450,00 €/mq = **€ 125.787,50**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) costo sanatoria e demolizione controsoffitto	€ 4.500,00
2) spese condominiali ultimo biennio	<u>€ 575,00</u>

Più probabile valore di mercato all'oggi € 120.712,50

3) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20%	<u>€ 24.142,50</u>
---	--------------------

Valore vendita forzata € 96.570,00

arr.ti a € 96.600,00 (diconsi euro novantaseimilaseicento/00).



Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Ponzano Veneto, 16/02/2026

L'E.S.

- geom. Antonio Meo –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF.

All. doc. 01.3 Elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 05.2 Certificato Notarile

All. doc. 06 Esito ricerca atti del registro Agenzia Entrate

All. doc. 07 Estratto Piano Interventi e NTO

All. doc. 08.1 Permesso di Costruire n. 267

All. doc. 08.2 Permesso di Costruire n. 734 (variante) ed estratti grafici

All. doc. 08.3 Agibilità parziale n. 267

All. doc. 09 Grafico indicazione di massima delle difformità rilevate

All.doc. 10 Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio

All.doc. 11 Documentazione fotografica

