

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Leonardo Bianco

Espropriazione Immobiliare n. R.G.E. 150/2025

Esperto stimatore: Salvalaio Geometra Loris di Zenson di Piave

Data nomina dell'Esperto: 5 Dicembre 2025

Data accettazione incarico e giuramento telematico: 9 Dicembre 2025

Data udienza di comparizione delle parti: 24 Giugno 2026

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Salvalaio Loris, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 2258 nonché nell'elenco Nazionale dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Treviso, con studio in Zenson di Piave (TV) Via Carlo Ederle n. 2 (tel./fax. 042155737) è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 05/12/2025 dal G.E. Dott. Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso nella procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 150/2025



INDICE SINTETICO

La presente relazione risulta così articolata come da seguente indice. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale valutazione estimativa è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

<u>QUESITO</u>	3
<u>1 – PREMESSE INTRODUTTIVE</u>	3
<u>2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI</u>	3
<u>3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE</u>	5
<u>4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI</u>	5
<u>5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA</u>	5
<u>6 – CREDITORI</u>	6
<u>7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</u>	6
<u>8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7</u>	6
<u>9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	6
<u>10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u>	7
<u>11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	8
<u>12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u>	9
<u>13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u>	9
<u>14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RI-</u> <u>SCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO</u>	10
<u>15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA</u> <u>SANABILITÀ URBANISTICO / EDILIZIA</u>	10
<u>16 – SPESE CONDOMINIALI</u>	11
<u>17 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE</u>	11
<u>18 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u>	12
<u>19.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI</u>	12
19.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro	12
19.2) Calcolo delle superfici commerciali	14
19.3) Calcolo del valore di mercato	14
19.4) Valutazione con stima finale degli immobili	15
<u>20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u>	15
<u>21 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE ANNUO DI AFFITTO E</u> <u>VERIFICA CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE PRATICATO</u>	15
<u>22 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u>	16
<u>23 – ELENCO ALLEGATI</u>	17



QUESITO

“QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA”

Procedura esecutiva n. 150/2025 R.G. - Art. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 80/2005 e con Decreto Legge 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2015 n.132 nonché secondo le istruzioni allegate all'incarico.

1 – PREMESSE INTRODUTTIVE

Lo scrivente SALVALAIO geom. LORIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2258 e nell'elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Treviso, ha prestato giuramento per via telematica in data 09/12/2025, con l'incarico di valutare il bene di cui in epigrafe alla data attuale.

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta e nella fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in una vendita giudiziale forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ha eseguito due sopralluoghi in loco, di cui uno preliminare e l'altro con il custode giudiziale, accertando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio immobiliare staggito.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle domande del quesito, con relativi allegati inseriti alla fine del presente rapporto estimativo di valutazione.

Come richiesto nel provvedimento d'incarico è stato accertato dall'esperto stimatore che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020.

Tutto ciò premesso, l'Esperto si accinge allo svolgimento del compito affidatogli dall'Ill.mo Giudice Dott. Leonardo Bianco con decreto di nomina del 05/12/2025.

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso, nel Comune di Carbonera, frazione Mignagola, in Via Giovanni Comisso civico n. 18 int. 4.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Tribunale coincide con i dati risultanti dagli atti catastali consentendo l'esatta individuazione con la situazione attuale trovata in loco.

Dati geografici della posizione del fabbricato:

Latitudine: 45° 41' 11,36" N

Longitudine: 12° 19' 21,91" E

Altitudine: 26 metri sopra il livello del mare

Classificazione sismica: zona 2 sismicità media

Classificazione climatica: zona E 2.348 gradi giorno

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, l'Esperto ha accertato che il



compendio immobiliare in oggetto è così catastalmente allibrato (cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T255605/2025 del 10/12/2025).

Abitazione civ. n. 18 / int. 4

Abitazione sita nel Comune di Carbonera di Treviso (TV) – Via Giovanni Comisso n. 18 – Sez. urb. D Fg. 5 mapp. 436 **sub. 2** – piano T-S1 – Cat. A/3 – cl. 3 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale: 91 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 88 mq. – R.C. 411,87 (cfr. all.to n. 2 scheda catastale prot. n. T101567 del 10/12/2025 nella quale è stato indicato piano terra anziché piano rialzato. La questione del piano verrà approfondita nei successivi capitoli).

Garage

Garage sito nel Comune di Carbonera di Treviso (TV) – Via Giovanni Comisso n. 18 – Sez. urb. D Fg. 5 mapp. 436 **sub. 22** – piano S1 – Cat. C/6 – cl. 3 – consistenza 15 mq. – superficie catastale totale: 15 mq. – R.C. € 33,31 (cfr. all.to all.to n. 3 scheda catastale prot. n. T101568 del 10/12/2025).

I beni sopracitati – abitazione e il garage – insistono su terreno identificato al C.T. Fg. 17 mappale 436 – Ente Urbano di mq. 2.582 (cfr. all.to n. 4 visura storica per immobile prot. n. T67410 del 17/03/2026).

Le unità immobiliari sopra descritte hanno diritto alle parti comuni del fabbricato condominiale denominato “Condominio Comisso” a cui appartengono ai sensi dell’art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Confini: dalla mappa catastale il mappale 436 confina partendo da Nord in senso orario con la strada principale Via Valdemoneghe, con cui confina anche ad Ovest, mentre ad Est con i mappali 151, 421, 152, 423, 542, 426, 153 e 425 e a Sud con i mappali 439 e 438 dove troviamo la pubblica Via Giovanni Comisso (cfr. all.to n. 5 estratto di mappa catastale con protocollo pratica T97028/2026 del 09/01/2026 in formato A4 con evidenziato in colore rosso il mappale in oggetto).

Nello specifico l’abitazione staggita ubicata al piano rialzato prospetta a Nord con l’ingresso e il vano scale condominiale, ad Est e Sud con scoperto ad uso comune, mentre sul lato Ovest con altra unità abitativa di proprietà di terzi.

Il garage ubicato al piano seminterrato confina invece sul lato Nord con area scoperta comune e porzione di ingresso condominiale, sul lato Est con la rampa di accesso e scoperto comune, a Sud con garage di terzi mentre ad Ovest in parte con corridoio condominiale e in parte con garage di altra proprietà (cfr. all.to n. 6 Elenco Immobili fabbricati numero pratica T97938/2026 del 17/03/2026 con allegata visura per immobile del sub.1 BCNC in partita speciale A).

Accesso: l’accesso ai cancelli pedonale e carraio si trova sul lato Sud del lotto, direttamente dall’omonima laterale della pubblica Via Giovanni Comisso. Una corsia in piastre di ghiaino lavato conduce all’ingresso condominiale del civico n. 18, sito sul lato Est del condominio.

Il garage, situato al piano seminterrato, è accessibile sia internamente al condominio che esternamente attraverso il cancello carraio, tramite una piccola rampa esterna che si trova sullo scoperto condominiale.

Stato dei beni: gli immobili staggiti, al momento del sopralluogo eseguito congiuntamente con il custode giudiziale e un collaboratore del CTU, risultano liberi da persone e cose. Il perito evidenzia che sulla base del certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Carbonera in data 05/01/2026,



gli esecutati risultano essere residenti al civico n. 18 int. 4 con il proprio nucleo familiare (cfr. all.to n. 7).

L'Esperto segnala inoltre che esiste un contratto di locazione come da esiti ricerca atti del registro trasmesso dall'Agenzia delle Entrate di Treviso (locazioni/affitti/comodati) con protocolli in ingresso n. 286150 del 23/12/2025 e n. 2304 del 08/01/2026. Dall'interrogazione richiesta di registrazione del contratto di locazione n. 8742 serie 3T risulta che è stato stipulato il 12/10/2022 e registrato in data 18/10/2022 presso l'Ufficio di DPTV UT TREVISO Cod. T6D **con decorrenza dal 01/11/2022 al 01/11/2026** ed il corrispettivo annuo è pari a Euro 7.800,00 quindi pari ad una mensilità di Euro 650,00 (cfr. all.to n. 8). Il testo del contratto di locazione è stato conservato dalla richiedente, esecutata "2".

Ai sensi dell'art. 2923 comma 1 del Codice Civile, tale contratto di locazione risulterebbe **opponibile** alla procedura espropriativa in quanto stipulato in data anteriore al pignoramento immobiliare essendo la data di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso del 18/10/2022 ovvero prima dell'avvenuta notifica del pignoramento immobiliare avvenuta in data 29/04/2025 mediante il deposito presso la Casa Comunale di Carbonera, ma sulla base di quanto accertato in sede di ispezione giudiziale avvenuta in data 30/01/2026 l'immobile **risulta libero da persone e cose**.

3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Con atto di compravendita del 14/06/2021 rep. n. 5926 racc. n. 4921 a rogito del Notaio Dott. Luigi Manganiello di Silea (TV) gli esecutati hanno acquistato gli immobili su descritti. All'articolo 3 del predetto atto viene riportata la dicitura *"Detti beni vengono compravenduti, considerati a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano, visti e piaciuti a parte acquirente, liberi e sgomberi da persone e cose anche interposte, con accessioni, diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, ed in particolare con le servitù e i vincoli contenuti e richiamati nell'atto a rogito del notaio A. Manavello con repertorio n. 46398, trascritto a Treviso il 7 maggio 1987 ai numeri 11095/8448."* (cfr. all.to n. 9 titolo notarile di compravendita).

4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI

Tenuto conto delle caratteristiche e della funzionalità dell'alloggio e del garage pertinenziale, il sottoscritto C.T.U. valuta che non sia né opportuna né giustificata la vendita in più parti anche se divisi catastalmente, poiché nell'insieme ridurrebbe sul mercato sia il valore complessivo che l'appetibilità e l'esitabilità degli stessi in fase d'asta giudiziaria.

L'esperto pertanto tenuto conto delle caratteristiche morfologiche, vista la tipologia, la consistenza e l'accessibilità degli immobili stimati, ha valutato che gli stessi non si prestino ad una suddivisione in lotti, **risultando quindi indivisibili e pertanto si propone la formazione di un unico lotto** ai fini della vendita forzata giudiziale di cui alla presente valutazione estimativa.

5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA

- Esecutato "1" proprietario per la quota di 1/2
 - Esecutata "2" proprietaria per la quota di 1/2
- (cfr. all.to n. 10 elenco dati esecutati e creditore procedente).



Il sottoscritto ha esaminato la documentazione ipo-catastale ventennale depositata in Cancelleria del Tribunale di Treviso – sezione Esecuzioni Immobiliari, verificando che la stessa è idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali e l'esistenza di gravami e formalità pregiudizievoli in capo ai beni e ai soggetti esegutati. Il sottoscritto ha analizzato il certificato notarile depositato agli atti di causa a firma del Dott. Gianluca Forte Notaio in Treviso (TV), richiedendo pertanto copia del solo atto notarile di compravendita con cui gli esegutati sono divenuti proprietari per l'intero dei beni oggetto di stima (cfr. all.to n. 9 titolo notarile di acquisto).

6 – CREDITORI

- Creditore procedente
(cfr. all.to n. 10 elenco dati esegutati e creditore procedente).

7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

(cfr. all.to n. 11 ispezione ipotecaria)

- a. ISCRIZIONE: del 15/06/2021: Registro Particolare n. 3732 Registro Generale n. 24474 Pubblico ufficiale MANGANIELLO LUIGI Repertorio 5927/4922 del 14/06/2021 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Cividale Società per Azioni con sede in Cividale del Friuli codice fiscale 00249360306 – Partita I.V.A. 00249360306 Immobili siti in CARBONERA (TV)
- b. TRASCRIZIONE del 21/05/2025: Registro Particolare n. 13491 Registro Generale n. 19026 UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio n. 2752 del 19/05/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CARBONERA (TV)

8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata nelle date 10/12/2025, 09/01-17/03/2026 (cfr. all.ti nn. 1-2-3-4-5-6) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 19/05/2026 (cfr. all.to n. 11).

Inoltre sulla base della verifica effettuata nel fascicolo telematico del Tribunale di Treviso non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quelli già indicati al capitolo 6).

9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 13/01/2026 il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo preliminare nel sito per prendere visione dello stato dei luoghi e verificare lo stato di consistenza esterno degli immobili staggiati. L'Esperto, dopo aver proceduto agli accertamenti di natura tecnica edilizia, urbanistica, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici preposti, ha fissato congiuntamente con il custode giudiziale per il giorno 30/01/2026 il sopralluogo interno ed esterno degli immobili oggetto di pignoramento.

Presenti in tale data: il custode giudiziale del bene e un collaboratore del C.T.U. (cfr. all.to n. 12 verbale di apertura delle operazioni peritali). Con il sopralluogo nel sito il C.T.U. ha potuto accertare lo stato di consistenza degli immobili pignorati, le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, gli elementi costruttivi edificati per valutare la rispondenza degli immobili alla legittimità



urbanistica, le eventuali difformità ed irregolarità urbanistiche/edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare staggito.

10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

L'abitazione con relativo garage pertinenziale fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio Comisso", costituito da varie unità abitative. Di queste, una parte sono identificate dal civico n. 18, mentre le restanti afferiscono al civico n. 16. L'intero compendio immobiliare dispone di un unico ingresso dalla pubblica Via Giovanni Comisso e dista circa 450 metri dal centro della frazione di Mignagola mentre dista circa 4,00 chilometri dalla piazza del Comune di Carbonera (cfr. inquadramento generale dell'allegato n. 13 con relativa documentazione fotografica).

Esternamente, l'edificio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con facciate tinteggiate in tonalità tenui. Dalla strada comunale Via Giovanni Comisso si transita attraverso un cancello carraio che immette nell'area scoperta comune, la quale conduce ai garage (foto nn. 01-02-03). È altresì presente sullo stesso lato un cancello pedonale (foto n. 04) dal quale, tramite un vialetto condominiale, si raggiunge il primo ingresso civico n. 18 (foto nn. 03-05) mentre proseguendo verso Nord troviamo il secondo ingresso condominiale civico n. 16.

PIANO RIALZATO – abitazione sub. 2 – civico n. 18 interno 4

L'unità abitativa staggita si trova al piano rialzato al civico n. 18 int. 4 (foto n. 01). Dall'ingresso condominiale (foto n. 05) un corridoio conduce al vano scale dove, salendo di nove scalini, si raggiunge il pianerottolo dell'appartamento (foto nn. 06-07). Si segnala che il fabbricato non è dotato di ascensore condominiale (cfr. all.to n. 14, pianta piano rialzato e seminterrato dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo del 30/01/2026).

L'accesso all'alloggio avviene tramite un disimpegno giorno di mq. 8,71 (foto n. 08), dal quale si raggiungono la cucina di mq. 12,32 sulla sinistra (foto nn. 09-10), il soggiorno di mq. 16,56 posizionato frontalmente, il quale consente l'uscita sul terrazzo di mq. 9,02 posto sul lato Sud tramite una porta finestra (foto nn. 11-12) e il disimpegno notte di mq. 5,95 (foto nn. 13-14-15-16).

Dal disimpegno notte si accede alla camera "1" di mq. 13,94 (foto nn. 17-18), al bagno di mq. 4,28 (foto n. 19), alla camera "2" di mq. 9,94, anch'essa collegata al terrazzo tramite una porta-finestra (foto nn. 20-21), e infine al ripostiglio di mq. 5,10 (foto n. 22). L'altezza utile interna è di ml. 2,67, con eccezioni al disimpegno giorno di altezza netta di ml. 2,45 nonché parte centrale della cucina, del soggiorno e della camera matrimoniale aventi altezze nette di ml. 2,55, dovute a ribassamenti in cartongesso per l'installazione di faretti ad incasso (foto nn. 09-11-12-17).

Le pareti dell'ingresso sono di un grigio tenue e la superficie di calpestio del soggiorno, del disimpegno e del ripostiglio è pavimentata in parquet a listoni. In cucina il pavimento ha un rivestimento in piastrelle di ceramica grigia e le pareti si alternano con porzione in pietra a faccia vista a zone tinteggiate in toni chiari. Sulla parete Sud-Est è stata ricavata una finestra interna scorrevole con vetro colorato che si affaccia direttamente al soggiorno.

Le pareti della camera "1" sono bianche, fatta eccezione per quella a Sud-Ovest, decorata con una carta da parati damascata (flock) nera. La camera "2" ha la parete Nord-Est e la zona adiacente alla porta-finestra interamente rivestite in perline bianche, mentre le restanti pareti mostrano un rivestimento in perline fino a mezza



altezza, con la parte superiore tinta di rosa chiaro. Il pavimento di entrambi i locali è in parquet a quadrotti, che tuttavia risulta rovinato nella camera "2". Il bagno è rivestito da piastrelle in ceramica azzurra sia sul pavimento sia nella parte inferiore delle pareti, mentre la porzione superiore è tinteggiata di bianco.

RIFINITURE ED IMPIANTI

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato di colore bianco, mentre il portoncino d'ingresso è blindato e dotato di spioncino. I serramenti esterni comprendono porte finestre e finestre in legno color noce chiaro, con vetrocamera standard e tapparelle marroni.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, servito da una caldaia situata nell'apposito locale C.T. comune, ubicato sul retro del condominio sul lato Sud-Ovest (foto nn. 23-24). Ogni utenza dispone di un proprio contatore: l'acqua calda sanitaria viene contabilizzata in base ai consumi individuali tramite la lettura dei dispositivi, in conformità a quanto prescritto dalla norma UNI 10200; i misuratori sono installati all'interno della centrale termica (foto nn. 25-26-27). È presente inoltre l'impianto di climatizzazione con Split posizionato nel locale soggiorno (foto nn. 11-28), il cui motore è posizionato sul terrazzo, sotto la finestra dello stesso (foto nn. 29-30). Sono state inoltre reperite le varie dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46 del 5/03/1990 e s.m.i., relative alle parti comuni, a seguito degli interventi di manutenzione straordinaria per il rifacimento dell'impianto termico ed elettrico della C.T. e formazione impianto solare.

Si segnala quindi la presenza di pannelli solari sul tetto condominiale per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio delle singole unità. I contatori elettrici delle varie abitazioni sono posizionati nel corridoio al piano seminterrato (foto nn. 31-32). Lo stabile è inoltre dotato di un pozzo artesiano che fornisce l'acqua alle varie unità immobiliari (foto n. 23).

PIANO SEMINTERRATO – Garage – sub. 22

Attraverso la corsia carraia e l'area di manovra comune (foto nn. 01-02-03), si accede al garage tramite una breve rampa, essendo il locale situato al piano seminterrato (foto n. 33). L'autorimessa presenta una superficie netta di calpestio pari a mq. 14,47 e un'altezza utile di ml. 2,38 ed è dotata di basculante con apertura manuale verso l'alto. Le pareti e il soffitto sono tinteggiati di bianco, mentre la pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres resistente di colore marrone scuro specifico per tali locali (foto n. 34).

RIFINITURE ED IMPIANTI

L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico, completo di punto luce e presa di corrente, nonché di un lavatoio dotato di rubinetto e di un mini boiler per l'acqua calda sanitaria (foto nn. 35-36).

11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata esperita una ricerca sul portale della Regione Veneto, Ve.net.energia-edifici, onde verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale ricerca ha avuto esito positivo e risulta che il certificato energetico A.P.E. avente codice identificativo n. 24331/2016 è stato emesso in data 07/03/2016 e quindi ad oggi non è più valido essendo scaduto in data 07/03/2026 (cfr. all.to n. 15).



12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 30/12/2024 è stata adottata la Variante parziale n. 4^a al Piano degli Interventi, la quale classifica la zona in cui ricade il compendio immobiliare a cui le unità immobiliari fanno parte in Zona T.C.R – Tessuti Consolidati Recenti di Tipo estensivo – normata dall' art. 63 delle vigenti N.T.O. del P.I. (cfr. all.to n. 16).

13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI

(Documentazione reperita presso il Comune di Carbonera)

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e ai documenti amministrativi presso il Comune di Carbonera, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia dei titoli edilizi abilitativi e degli elaborati grafici allegati, relativi agli immobili oggetto di stima.

L'Esperto ha reperito le seguenti situazioni edilizie in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia n. 106 del 18/01/1978 per la realizzazione di un fabbricato urbano nel Comune di Carbonera Frazione di Mignagola (cfr. all.to n. 17);
- Concessione Edilizia n. 8 del 21/01/1980 variante fabbricato urbano (cfr. all.to n. 18);
- Concessione Edilizia n. 17 del 26/01/1983 variante fabbricato urbano con allegato elaborato grafico (cfr. all.to n. 19);
- Certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. Zorzi Dott. Antonio in data 12/02/1983 e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 19/02/1983 al n. 3294 di protocollo (cfr. all.to n. 20);
- Dichiarazione fine lavori e richiesta permesso di abitabilità presentata al Comune di Carbonera in data 19/07/1984 prot. n. 5632 (cfr. all.to n. 21);
- Dichiarazione di Abitabilità n. 224 di registro del 06/09/1984 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carbonera (cfr. all.to n. 22);
- D.I.A. presentata al Comune di Carbonera con prot. n. 20247/DIA in data 11/11/2008 identificativo pratica n. 283/2008 per la manutenzione straordinaria per rifacimento impianto termico-elettrico del locale centrale termica con installazione pannelli solari sul "Condominio Comisso" civico n. 18 (cfr. all.to n. 23);
- Comunicazione di fine lavori e collaudo finale n. 20247/DIA depositata in data 27/12/2010 con prot. n. 18704 con allegate le relative dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico della centrale termica e dell'impianto solare (cfr. all.to n. 24);
- S.C.I.A. in sanatoria prot. 3771 del 24/02/2023 inerente alle difformità alle parti comuni del fabbricato denominato "Condominio Comisso" civico n. 18 con allegato elaborato grafico (cfr. all.to n. 25);
- Comunicazione per la esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione presso il "Condominio Comisso" presentata il 31/07/2025 con prot. n. 13462 (cfr. all.to n. 26).

L'Esperto precisa che la base di partenza da porre a confronto per la verifica della conformità urbanistica / edilizia risulta essere:

- Per l'alloggio e per il garage la Concessione Edilizia in variante n. 17 del 26/01/1983 (cfr. all.to n. 19);
- Per le parti comuni (comprenditive di facciate ed altezza del piano seminterrato) la S.C.I.A. in sanatoria prot. 3771 del 24/02/2023 (cfr. all.to n. 25).



14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

In sede di sopralluogo il perito ha riscontrato difformità edilizie ed irregolarità rispetto allo stato autorizzato.

Da un confronto a tavolino tra lo stato di fatto rilevato e l'ultimo stato approvato agli atti del Comune, le difformità risultano essere (cfr. all.to n. 27 – pianta dello stato comparativo):

Difformità dell'abitazione mapp. 436 sub. 2 – piano rialzato:

- a) Altezza utile netta da pavimento a soffitto dell'alloggio misura ml. 2,67 anziché ml. 2,70 autorizzati;
- b) Demolizione del divisorio interno tra il locale soggiorno e il disimpegno giorno;
- c) Realizzazione di un foro finestra nel divisorio interno della cucina con vetri a colori per motivi estetici e di arredamento;
- d) Realizzazione di un divisorio con porta di separazione tra il reparto giorno ed il reparto / disimpegno notte;
- e) Realizzazione di un controsoffitto in cartongesso per tutto il soffitto del disimpegno giorno con continuazione in una porzione del locale soggiorno per l'installazione di faretti d'illuminazione ad incasso con conseguente riduzione dell'altezza utile netta da ml. 2,67 a ml. 2,45;
- f) Realizzazione di un controsoffitto in cartongesso al centro del locale soggiorno per l'installazione di faretti d'illuminazione ad incasso con conseguente riduzione dell'altezza utile netta da ml. 2,67 a ml. 2,55;
- g) Piccoli abbassamenti nei due vani camera "1" e cucina sempre in cartongesso per motivi estetici e di inserimenti di alcuni faretti d'illuminazione ad incasso con conseguente riduzione dell'altezza utile da ml. 2,67 a ml. 2,55.

15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ URBANISTICO / EDILIZIA

L'esperto si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carbonera per verificare se esiste la possibilità di sanare la situazione di fatto in cui si trova il compendio immobiliare staggito mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e così espone (cfr. all.to 28 piante dello stato finale post sanatoria con demolizione e ripristino dello stato originariamente autorizzato):

- Per la difformità di cui al punto a) questa rientra nella tolleranza costruttiva ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 nonché D.L. n.69 del 29/05/2024 convertito in Legge n. 105 del 24/07/2024 e pertanto non costituisce alcuna violazione edilizia;
- In merito alle difformità dei punti b), c) e d), le stesse possono essere sanate tramite la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, in forza all'applicazione degli artt. 34-bis e 36-bis del DPR 380/2001 modificato con il D.L. n. 69 del 29/05/2024 convertito in Legge n. 105 del 24/07/2024 denominato Decreto "Salva Casa" con pagamento di una sanzione amministrativa forfettaria pari a € 516,00, nonché ai diritti di segreteria e alle spese tecniche per la redazione e stesura della pratica edilizia da presentare al Comune di Carbonera e la redazione della variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Fabbricati di aggiornamento della scheda catastale tramite la procedura Docfa per un costo totale di circa € 2.500,00;
- Per le difformità di cui ai punti e), f) e g) queste **non** sono sanabili essendo le stesse in contrasto con le norme igienico sanitarie e con il regolamento edilizio comunale (R.E.C.) del Comune di Carbonera e pertanto dovrà essere rimossa l'intera



controsoffittatura in cartongesso con il ripristino dell'altezza utile netta originariamente autorizzata. Per la demolizione della controsoffittatura con l'asporto del materiale di risulta si stima una spesa di circa € 1.500,00. Il sottoscritto C.T.U. pertanto valuta i costi per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista urbanistico / edilizio / catastale in un totale complessivo stimato di circa **€ 4.500,00.**

(N.B. Il sottoscritto perito in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili staggiati, si fa osservare di aver fornito diligentemente dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, con le modalità e limitazioni accertative su esposte. Inoltre fa presente che a causa della natura e dei limiti insiti nel mandato rimessogli, non pare possibile intendere né i termini di ammissione delle istanze finanche teso a sostituire l'espressione dei poteri che competono per legge agli uffici deputati né l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto manifestazione che gli uffici, in forza delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria finale conseguente alla eventuale presentazione di una pratica edilizia in sanatoria completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, di prima stima con il solo 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 o variazioni da parte delle P.A. competenti e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. L'aggiudicatario ha 120 giorni di tempo dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria per presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 del Testo Unico sull'Edilizia e s.m.i.).

16 – SPESE CONDOMINIALI

L'esperto ha richiesto tramite e-mail all'amministratore del "condominio Comisso" quale fosse l'ammontare delle spese condominiali insolute dell'ultimo biennio a carico dei proprietari degli immobili staggiati: lo stesso ha trasmesso copia dell'assemblea ordinaria del 08/10/25 in data 02/02/2026 con i saldi di fine esercizio precedente. L'importo degli insoluti di fine esercizi precedenti è pari a € 7.090,63 + € 1.920,90 per l'esercizio ordinario 2025-2026. Quindi in base all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C. che prevede la solidarietà debitoria dell'ultimo biennio si stima un totale € 3.841,80 (cfr. all.to n. 29). Lo stesso ha dichiarato altresì che risulta approvato dall'assemblea l'intervento di manutenzione straordinaria del tetto e delle facciate con preventivo di € 27.436,74 (cfr. all.to n. 30).

Le quote millesimali in capo alla proprietà pignorata sono pari a 146,000/1000, mentre per le scale sono 136,360/1000 e per lo scoperto comune/giardino sono 125,000/1000 come si evince dalle e-mail ricevute dall'amministratore il quale conferma che il "condominio Comisso" è privo di regolamento condominiale (cfr. all.to n. 31).

17 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Carbonera (TV) – Ufficio Tributi a solo titolo informativo e conoscitivo alla procedura esecutiva, se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte degli esecutati nei confronti del Comune (imposte I.M.U. e T.A.S.I.)



ed è emerso che ciascun esecutato ha omissso il versamento dell'imposta IMU (cfr. all.to n.32 – Comunicazione dell'Ufficio Tributi del Comune di del 21/01/2026):

- Per l'anno 2022 per un importo di € 62,00 (oltre sanzioni, interessi e spese),
- Per ciascun anno dal 2023 al 2025 compresi per un importo di € 374,00 (oltre sanzioni, interessi e spese).

18 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è determinata dall'utilizzo del criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore di mercato. In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della valutazione estimativa.

Per la stima dell'alloggio e del garage si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamento ai pubblici servizi, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, pertinenze, censi, diritti, ragioni, azioni, ecc...

In relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima, lo stesso può presentare diversi valori ed esattamente tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la valutazione e pertanto a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale nonché l'attuale condizione in cui realmente si trovano i beni simili compravenduti nella stessa zona in cui ricadono con un confronto rispetto alla ordinarietà del mercato. L'indagine viene esperita inoltre con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della valutazione immobiliare ed eseguita in base alle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché all'effettiva situazione di domanda e offerta di beni analoghi per segmento di mercato riferite al Comune di Carbonera zona suburbana/frazione Mignagola.

19.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI

19.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro

Il valore ricercato è quello di mercato, cioè la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione in un libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Nel caso in fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, quello economico prudenziale stante la vendita giudiziale.

Il valore attribuito all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature), considerando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni e al 50% quelli confinanti con altre unità immobiliari e con il vano scale condominiale.



- A) Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2025) per i beni simili relativi al Comune di Carbonera (TV) – Fascia/zona: suburbana/zona frazione Mignagola, abitazioni civili - Codice di zona: E2, Microzona catastale n.: 0.

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	960	1350

Per un valore di mercato medio pari a €/mq. 1.155,00

- B) Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo 882,00 €/mq.

Valore medio 1.069,00 €/mq.

Valore massimo 1.255,00 €/mq.

Va comunque evidenziato che i valori espressi da OMI e Borsino Immobiliare devono essere corretti mediante l'applicazione dei coefficienti di merito che permettono una valutazione anche alla luce degli elementi significativi reali dell'immobile. Quelli ritenuti importanti per una quanto più attendibile valutazione sono stati inseriti nella tabella sottostante:

Elemento di analisi	Coefficiente di merito
Vetustà dell'edificio (oltre 40 anni)	0,72 %

Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del valore risulta essere 0,72.

Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trovano i beni e della propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ritenuto di considerare come valore a metro quadro il valore medio indicato da OMI e Borsino Immobiliare per la zona in esame moltiplicato per il coefficiente correttivo:

$(1.155,00 \text{ €/mq.} + 1.069,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 1.112,00 \text{ €/mq.}$

Da cui si ottiene:

$1.112,00 \text{ €/mq.} \times 0,72 = \underline{800,64 \text{ €/mq.}}$

- C) Da un'analisi comparativa invece dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati nel Comune di Carbonera frazione Mignagola, si rilevano di seguito quelli più significativi:



- Annuncio 1 – quadrilocale sito al piano rialzato, composto da ingresso-soggiorno con terrazzo, cucina abitabile, due camere, bagno completo di box doccia. Compresi nel prezzo garage ampio. Prezzo di vendita € 150.000,00 per mq. 80,00 (1.875,00 €/mq.);
- Annuncio 2 – appartamento sito al piano terra composto da ingresso, soggiorno, camera, bagno e magazzino. Prezzo di vendita € 85.000,00 per mq. 60,00 (1.416,67 €/mq.);
- Annuncio 3 - appartamento sito al piano primo senza ascensore composto da soggiorno/cottura, due camere da letto, un bagno e un terrazzo abitabile al piano d'ingresso. Compreso nel prezzo un box doppio. Prezzo di vendita € 200.000,00 per mq. 140,00 (1.428,57 €/mq.).

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati ubicati nel Comune di Carbonera frazione Mignagola ed aventi caratteristiche simili alle unità in oggetto (destinazione d'uso, ubicazione, tipologia, finiture ecc..) esprimono un prezzo unitario medio pari a:

$$(1.875,00 \text{ €/mq.} + 1.416,67 \text{ €/mq.} + 1.428,57 \text{ €/mq.}) / 3 = 1.573,41 \text{ €/mq.}$$

Una volta effettuate, quindi, le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei due valori ottenuti per metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da poter applicare ai beni in oggetto, assumendo un **prezzo unitario** pari a:

$$(800,64 \text{ €/mq.} + 1.573,41 \text{ €/mq.}) / 2 = 1.187,03 \text{ €/mq.}$$

19.2) Calcolo delle superfici commerciali

Il sottoscritto C.T.U. procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali in base alla destinazione d'uso e conformazione dei vani:

Abitazione (sub. 2)

- Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) alloggio - piano rialzato

Mq. 89,15 x 1,00 Mq. 89,15

- S.E.L. terrazzo - piano rialzato

Mq. 9,02 x 0,30 Mq. 2,71

Totale superficie commerciale

Mq. 91,86

Garage (sub. 22)

- S.E.L. garage - piano seminterrato

Mq. 17,13 x 0,50 Mq. 8,57

Totale complessivo superficie commerciale

Mq. 100,43

19.3) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$$V_{\text{ALORE}} = S_{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times Q_{\text{QUOTAZIONE MEDIA DI MERCATO AL MQ.}}$$

ABITAZIONE + GARAGE

$$\text{Mq. } 100,43 \times 1.187,03 \text{ €/mq} = 119.213,42 \text{ €}$$



19.4) Valutazione con stima finale degli immobili

I valori degli immobili oggetto della presente stima ammontano a: Euro 119.213,42
a detrarre:

spese di sanatoria e demolizioni	Euro - 4.500,00
spese condominiali insolute ultimo biennio	Euro - 3.841,80
spese lavori straordinari tetto e facciate	Euro - 27.436,74
Valore netto degli immobili:	<u>Euro 83.434,88</u>

20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- tempi incerti per ottenere l'effettivo possesso ed uso dell'immobile,
- tempi per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento,
- vendita senza la garanzia per i vizi e difetti sul bene,
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica,
- mancata attività di marketing,
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura esecutiva giudiziale

Di norma tali aspetti incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile pertanto il prezzo da proporre alla prima vendita forzata giudiziaria sarà pari a:

Euro 83.434,88 – 20% = Euro 66.747,90

21 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE ANNUO DI AFFITTO E VERIFICA CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE PRATICATO

Assunte le opportune informazioni circa i canoni normalmente praticati per l'affitto di immobili residenziali, aventi caratteristiche simili, si è riscontrato che essi oscillano, mediamente, tra 4,10 €/mq. e 5,60 €/mq. al mese per metro quadro di superficie commerciale. Per il canone mensile di affitto del caso in esame si applica il prezzo a metro quadro più alto tra quelli rilevati, vista la scarsa offerta nella zona che lo rende più appetibile e richiesto essendo in una posizione centrale.

Tutto ciò premesso, il più probabile canone mensile dell'unità, avrebbe dovuto mediamente ammontare a:

mq. 100,43 x 5,60 €/mq. = 562,41 € arrotondato per difetto a 562,00 € (escluse spese condominiali ordinarie).

Per la verifica della condizione se trattasi o meno di canone vile, di cui all'art. 2923, comma 3 del codice civile, occorre verificare se "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Pertanto la condizione si può trasformare nella seguente disequazione:

Canone praticato > 66,66% giusto prezzo del canone

Quindi, sostituendo i valori come sopra calcolati, si ottengono i seguenti conteggi:



Canone mensile praticato € 650,00 > € 374,63 € (66,66% giusto prezzo del canone pari a € 562,00)

Essendo il canone annuo praticato superiore oltre il terzo di quello giusto, è da considerarsi un contratto a canone **NON VILE**.

22 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici comunali, accertato lo stato di fatto degli immobili, verificata la proprietà in capo all'esecutata, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comprabili sotto il profilo del segmento del mercato (la localizzazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche (posizionali, tipologiche, vocazionali, economiche ed istituzionali), effettuati i calcoli di valutazione immobiliare in conformità agli standard IVS e CVI basati sui valori di mercato noti, svolgendo le operazioni nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che disciplinano l'attività dell'esperto, può serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni sopra stimati che può essere verosimilmente proposto ad una pubblica asta giudiziaria è pari a:

€ 67.000,00 (diconsi Euro sessantasettemila/00) per l'intera proprietà in capo agli esecutati arrotondato per eccesso.

Si precisa che nel valore di stima degli immobili sono compresi anche i valori dei millesimi spettanti all'abitazione e al garage rapportati all'intero complesso immobiliare del "Condominio Comisso".

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la relazione di stima, relata in n. 18 pagine con n. 35 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimenti in merito.

L'elaborato con i rispettivi allegati è depositato in Cancelleria in n. 1 copia originale cartacea per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, ovvero depositato in Cancelleria Telematica entro i termini previsti dalle disposizioni attuative di legge vigenti.

Tali valori sono riportati nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente valutazione estimativa.

Zenson di Piave, lì 21/05/2026

L'Esperto stimatore
– *Salvalaio geom. Loris* –



23 – ELENCO ALLEGATI

- All.to n. 1 – *Visura per soggetto aggiornata al 10/12/2025 prot. n. T255605/2025.*
- All.to n. 2 – *Scheda catastale abitazione Sez. Urb. D Fg. 5 mapp. 436 sub. 2 prot. n. T101567 del 10/12/2025.*
- All.to n. 3 – *Scheda catastale garage Sez. Urb. D Fg. 5 mapp. 436 sub. 22 prot. n. T101568 del 10/12/2025.*
- All.to n. 4 – *Visura storica per immobile Fg. 17 mapp. 436 prot. n. T67410 del 17/03/2026.*
- All.to n. 5 – *Estratto di mappa catastale prot. pratica T97028/2026 del 09/01/2026 in formato A4 con evidenziato l'immobile in oggetto.*
- All.to n. 6 – *Elenco Immobili fabbricati n. prat. T97938/2026 del 17/03/2026 con allegata visura per immobile del sub.1 BCNC in partita speciale A.*
- All.to n. 7 – *Certificato contestuale di residenza, di stato famiglia ricevuto dal Comune di Carbonera in data 05/01/2026.*
- All.to n. 8 – *Esiti ricerca atti del registro – (locazioni/affitti/comodati) richiesta prot. ingresso n. 286150 del 23/12/2025 e 2304 del 08/01/2026.*
- All.to n. 9 – *Atto di vendita del 14/06/2021 rep. n. 5926 racc. n. 4921 a rogiti del Notaio dott. Luigi Manganiello.*
- All.to n. 10 – *Elenco dati eseguiti e creditore procedente.*
- All.to n. 11 – *Ispezioni ipotecarie di aggiornamento del 19/05/2026*
- All.to n. 12 – *Processo verbale di apertura delle operazioni peritali del 30/01/2026.*
- All.to n. 13 – *Inquadramento generale con documentazione fotografica dello stato dei luoghi rilevato in data 30/01/2026.*
- All.to n. 14 – *Piante dello stato rilevato abitazione piano rialzato e garage piano seminterrato in sede di sopralluogo del 30/01/2026.*
- All.to n. 15 – *Certificato energetico A.P.E. avente codice identificativo n. 24331/2016 emesso in data 07/03/2016.*
- All.to n. 16 – *Estratto del P.I. Comune di Carbonera con relativa legenda e N.T.O.*
- All.to n. 17 – *Concessione Edilizia n. 106 rilasciata dal Comune di Carbonera in data 18/01/1978.*
- All.to n. 18 – *Concessione edilizia in variante n. 8 del 21/01/1980 rilasciata dal Comune di Carbonera.*
- All.to n. 19 – *Concessione per la esecuzione di opere n.17 del 26/01/1983 rilasciata dal Comune di Carbonera con relativo elaborato grafico autorizzato.*
- All.to n. 20 – *Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile n. 3294 del 19/02/1983.*
- All.to n. 21 – *Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità prot. 5632 del 19/07/1984 presentata al protocollo del Comune di Carbonera.*
- All.to n. 22 – *Dichiarazione di Abitabilità n. 224 del 06/09/1984 1983 rilasciata dal Comune di Carbonera.*
- All.to n. 23 – *D.I.A. di manutenzione straordinaria prot. 20247 del 11/11/2008.*
- All.to n. 24 – *Comunicazione di fine lavori e collaudo finale D.I.A. prot. 18704 del 27/12/2010 con relative dichiarazioni di conformità degli impianti.*
- All.to n. 25 – *S.C.I.A. in sanatoria per difformità alle parti comuni del "condominio Comisso" prot. n. 3771 del 24/02/2023 con relativi elaborati grafici autorizzati.*
- All.to n. 26 – *Comunicazione per la esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione presentata in data 31/07/2025 con prot. n. 13462.*
- All.to n. 27 – *Piante dello stato comparativo fra quanto rilevato in loco e quanto presente agli atti Comunali del Comune di Carbonera.*



- All.to n. 28 – Pianta dello stato finale post sanatoria con demolizione e ripristino dello stato originariamente autorizzato.*
- All.to n. 29 – Comunicazione inviata agli esecutati da parte dell'amministratore con determinazione e stima dell'importo delle spese condominiali insolute relative alla gestione dell'ultimo biennio ai sensi della legge vigente*
- All.to n. 30 – Preventivo spese esercizio straordinario – lavori di manutenzione del tetto e delle facciate trasmessa dall'amministratore pro-tempore.*
- All.to n. 31 – Tabella millesimale "Condominio Comisso" inviata dall'amministratore con corrispondenza varia tramite e-mail.*
- All.to n. 32 – Comunicazione del Comune Carbonera – Ufficio Tributi del 21/01/2026 protocollo n. 1190 – Settore 1^ Servizi Generali e Gestione Finanziarie*
- All.to n. 33 – Scheda sintetica per l'emissione ordinanza di vendita all'asta giudiziaria.*
- All.to n. 34 – Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al creditore procedente, al custode giudiziale e ai legali del "condominio Comisso"*
- All.to n. 35 – Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al Comune di Carbonera ai sensi e per gli effetti dell'art. 143 c.p.c.*

