

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Leonardo Bianco**

**UDIENZA DEL 04/02/2026**

**Esecuzione Immobiliare n. 330/2024**

a carico della ditta:

1) **Esecutato 1** per la quota di 1/1 proprietà

**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 19 giugno 2025 dal G.E. Dott. Leonardo Bianco, del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 23 giugno 2025, nella causa di esecuzione immobiliare n. 330/2024 promossa da: ██████████*

██████████

\*\*\*\*\*

<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>5</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>8</i>
<i>7 – Aggiornamenti delle verifiche</i>	<i>Pag.</i>	<i>9</i>



8 –	<i>Descrizioni degli immobili</i>	Pag. 9
9 –	<i>Attestato Prestazione Energetica</i>	Pag. 13
10 –	<i>Disponibilità degli immobili</i>	Pag. 13
11 –	<i>Accertamento della destinazione urbanistica</i>	Pag. 14
12 –	<i>Potenzialità edificatoria residua</i>	Pag. 14
13 –	<i>Verifica della conformità urbanistica</i>	Pag. 14
14 –	<i>Difformità riscontrate in sede di sopralluogo</i>	Pag. 16
15 –	<i>Rapporti Dare/Avere Condominio</i>	Pag. 19
16 –	<i>Metodi di stima</i>	Pag. 21
17 –	<i>Valutazione degli immobili</i>	Pag. 23

\*\*\* \*\*

### **QUESITO:**

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 330/24 - 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 condominio di 7 unità a destinazione residenziale, un ufficio e 5 unità a destinazione commerciale al piano terra, con relativi locali accessori al piano interrato, n. 6 box garage su corpo staccato e area scoperta comune, sviluppato su 5 piani fuori terra, ubicato in Comune di Treviso in via Carlo Cattaneo al civico n. 9 e nello specifico:*

*- **appartamento** al piano primo con accesso da vano scale comune, di complessivi circa 154,50 mq lordi, dotato di una veranda di circa 6,00 mq, di due balconi di circa 7,70 mq lordi oltre ad altra ampia terrazza di circa 65,00 mq*



lordi;

- **magazzino** al piano interrato con accesso da vano scale comune e corridoio, di complessivi circa 5,50 mq lordi;

- **box auto** al piano terra su corpo staccato con accesso esternamente da area comune, di complessivi circa 11,40 mq lordi (non legittimo vedi cap. 14 – da demolire);

oltre alla quota di comproprietà sui beni comuni non censibili ed ai sensi dell'art. 1117 del C.C. quali ingresso, vano scale, C.T. e contatori, oltre all'area scoperta adibita a spazio di manovra, terrazza e camminamenti.

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, il quale comunicava che l'immobile era occupato dalla ex moglie dell'esecutato e che la stessa si rendeva disponibile a consentirne l'accesso.

In data 21/11/2025 si procedeva all'accesso definendo in tale sede 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 proceduto in un secondo momento, in data 15/12/2025 all'accesso al magazzino e al garage esterno per i rilievi di rito e documentazione fotografica.

Si è inoltre provveduto a richiedere, presso il Comune di Treviso 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 alle pendenze e tabelle millesimali. Per quanto riguarda il regolamento di condominio si è provveduto alla richiesta presso l'Archivio Notarile del primo atto originario di costituzione del condominio.

### **Osservazioni ai documenti agli atti:**

Si segnala che nell'atto di pignoramento non vengono indicate le parti comuni del fabbricato accatastate con la partita speciale di **Bene Comune Non Censibile**, descritte nei capitoli successivi.

### **2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del 30/06/2025, 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 Treviso sez. D fg. 3

**mapp. 400 sub 50** - cat. A/2 cl. 4, cons. vani 7 – sup. cat. 165 mq, escluse aree scoperte 154 mq - R.C.€ 777,27 – via Carlo Cattaneo n. 9 – piano 1 – **appartamento**

**Bene 2:** C.F. Comune di Treviso sez. D fg. 3

**mapp. 400 sub 53** - cat. C/2 cl. 10, cons. mq 5 – sup. cat. 6 mq - R.C.€ 24,27 – via Carlo Cattaneo n. 9 – piano S1 – **magazzino**

**Bene 3:** C.F. Comune di Treviso sez. D fg. 3

**mapp. 400 sub 21** - cat. C/6 cl. 7, cons. mq 11 – sup. cat. 12 mq - R.C.€ 62,49



– via Carlo Cattaneo n. 9 – piano T – **garage**

*Oltre alla quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge, sull'area scoperta e coperta, non compiutamente specificati nell'atto di provenienza, ma riportati (parzialmente) nell'elenco subalterni ed elaborato planimetrico allegato allo stesso: (all. n. 01.3 – visure ed elab. grafici)*

- mapp. 400 sub 29 - B.C.N.C. – piano S1 (centrale elettrica - contatori)

- mapp. 400 sub 30 - B.C.N.C. – piano S1, T, 1, 2, 3, 4 (vano scale e ingresso)

- mapp. 400 sub 31 - B.C.N.C. – piano S1 (corridoio scantinato)

- mapp. 400 sub 32 - B.C.N.C. – piano S1 (ex centrale termica)

**L'attuale intestatario catastale e proprietario è:**

**Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 400 su cui insiste il fabbricato, è altresì censito al CT foglio 21 mapp. 400 Ente urbano di mq. 835; (all. n. 02 visura C.T.).

**Criticità riscontrate:** Risultano importanti difformità urbanistico/catastali, meglio indicate **al cap. 14**, con particolare riferimento al box auto il quale non risulta legittimo e quindi oggetto di demolizione.

**3) DESCRIZIONE CONFINI**

Il complesso nel suo intero mapp. 400, confina a nord, con il mapp. 895 (via Carlo Cattaneo), ad est e a sud con il mapp. 1794 e Via XV Luglio, ad ovest con il mapp. 1793. (all. n. 03 estratto di mappa)

**L'appartamento sub 50** al piano primo, confina a nord, est e sud con affaccio su area scoperta e Via XV Luglio, ad ovest con sub 51 e vano scale comune; il **magazzino sub 53** al piano interrato, confina a nord con il corridoio comune,



ad est con vano scala comune, a sud con terrapieno e a ovest con sub 11; il **garage sub 21** confina a nord con i sub 37 e 54, ad est con il sub 20, a sud con area scoperta e ad ovest con sub 22. (**all. n. 01.3 elaborato planimetrico**)

#### **4) ATTO DI PROVENIENZA**

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti all'esecutato per la quota dell'intera proprietà, oltre agli spazi ed enti comuni ai sensi di legge, con atto di compravendita in data 06 dicembre 2010 n. 196237 di rep. Notaio Gianluca Forte in Treviso, registrato a Treviso il 16/12/2010 al n. 12139 serie 1T, trascritto a Treviso il 16/12/2010 ai nn. 28299/45278. (**all. n. 04**)

#### **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 separazione consensuale con assegnazione della casa familiare (atto giudiziario del 05/11/2019 rep. 7487)

**Data:** 13/02/2020 **Reg. Gen.** 5139 **Reg. Part.:** 3615

#### **A FAVORE :**

**Altro intestatario n. 1**

#### **Comune di Treviso:**

*Beni oggetto di esecuzione*

#### **A CARICO:**

**Esecutato 1**

2) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili (Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Treviso rep. 5289 del 27/07/2024)

**Data:** 02/09/2024 **Reg. Gen.** 32076 **Reg. Part.:** 23391



**A FAVORE :**

██████████ con sede in Conegliano (TV), c.f.: ██████████ per l'intera quota di proprietà.

**Comune di Treviso:** *Catasto Fabbricati sez. D - fg. 3*

*mapp. 400 sub 50, natura A/2, via Carlo Cattaneo n. 9;*

*mapp. 400 sub 21, natura C/6, via Noalese;*

*mapp. 400 sub 53, natura C/2, via Carlo Cattaneo n. 9;*

**A CARICO:**

**Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà

**ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso**

1) **Titolo:** Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (in data 05/04/2011 rep. 72154/13515)

**Data:** 15/04/2011 **Reg. Gen.** 13387 **Reg. Part.:** 2794

**A FAVORE:**

██████████ con sede in Padova, c.f.:

██████████ per l'intera quota di proprietà

**Totale:** € 185.188,60 **Capitale:** € 92.594,30

**Comune di Treviso**

*Beni oggetto di esecuzione*

**A CARICO:**

**Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà

2) **Titolo:** Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione – avviso di accertamento esecutivo (atto ██████████ del 19/11/2019 rep. 3176/11319)

**Data:** 22/11/2019 **Reg. Gen.** 45931 **Reg. Part.:** 7500





**7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5**

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: **30/06/2025** e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 02/09/2024 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 **30/06/2025** come da elenco sintetico delle formalità allegato.

**8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:**

**Aspetti generali del compendio:** L'immobile oggetto della presente è riconducibile ad un appartamento al piano primo dotato di locale magazzino al piano interrato e box auto di pertinenza al piano terra su corpo staccato (non legittimo e da demolire) e relative parti comuni quali vano scale, corridoio e locali tecnici, terrazza all'ultimo piano, oltre ad area scoperta comune adibita ad area di manovra. Il condominio è composto da 5 unità commerciali (negozi) al piano terra, da 7 unità residenziali e un ufficio ai piani superiori, da 7 locali di deposito al piano interrato e altri 2 al piano terra, oltre a 6 box auto esterni; lo stesso è denominato "CONDOMINIO CAL" ed è ubicato nelle immediate vicinanze delle mura del Comune di Treviso in via Carlo Cattaneo n. 9. Risulta realizzato a metà degli anni 50', derivante da una completa ristrutturazione e sopraelevazione di una vecchia officina, sviluppato su 5 piani fuori terra e uno interrato con struttura in latero-cemento, di pianta a "semiarco" con al centro il vano scale comune, tetto piano e manto di copertura con guaina (è stata realizzata una coibentazione del tetto nel 2018/19), vano scale in graniglia di



marmo, tamponamenti in laterizio, esternamente è presente un cappotto (realizzato nel 2018/19) finito a intonaco e tinteggiato, con le principali finiture risalenti all'epoca di costruzione di tipo economico salvo qualche piccolo intervento successivo (esempio le porte di ingresso e gli infissi delle scale).

Il condominio, sul fronte principale e laterale, è comunicante con la strada pubblica e il marciapiede, non presentando recinzioni, e tale area è adibita a manovra e parcheggio auto oltre a servire per l'accesso interno al fabbricato tramite portoncino metallico. Sul retro del condominio è presente una ulteriore area scoperta adibita a manovra con accesso carrabile da Viale XV Luglio tramite cancello metallico motorizzato, in uso esclusivo ai solo condomini degli appartamenti (esclusi i negozi); verso le unità di terzi è recintato con mura in ca. mentre verso strada con rete metallica. Dal cortile sul retro si accede ai box auto in lamiera, attualmente non legittimi e oggetto di demolizione.

Per quanto si è potuto accertare dal sopralluogo, il fabbricato nella sua interezza risulta in sufficiente stato manutentivo, privo di fessurazioni apparenti e oggetto di intervento di riqualificazione nel 2018/19. Dalla relazione allegata alla pratica edilizia si riassumono gli interventi eseguiti: posa isolante in lana di legno su copertura e nuova guaina, installazione di parapetti a norma, nuova pavimentazione sulle terrazze e impermeabilizzazione, consolidamento intonaci ammalorati e installazione cappotto perimetrale, sostituzione di alcune componenti dell'impianto di riscaldamento. **(dalla foto n. 01 alla n. 16)**

Su segnalazione dell'amministratore, si riportano delle problematiche emerse a seguito dei lavori di efficientamento energetico del condominio del 2018/19: lo stesso indica che sarà necessario verificare la staticità dei terrazzini dove sono



presenti le verande, che alcune finiture del cappotto non sono state eseguite a regola d'arte ed infine si riscontrano delle problematiche sulla terrazza all'ultimo piano da verificare.

### **Lotto unico bene 1:**

Trattasi di appartamento al piano primo, con accesso da vano scale comune, composto da ingresso e lungo corridoio, soggiorno, cucina, veranda e locale lavanderia, 3 camere da letto e un bagno, sviluppante una superficie lorda di circa 154,50 mq con altezza interna media di circa 3,02 ml. E' dotato inoltre di n. 2 balconi, uno con accesso dal soggiorno e uno dalla camera singola, e una veranda di complessivi 13,70 mq lordi, oltre ad un ampio terrazzo con accesso dal corridoio sviluppante circa 65,00 mq lordi.

Tutti i locali sono pavimentati in legno, parte delle pareti in bagno e in cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso in legno, non blindato (risalente all'epoca di costruzione del condominio), le finestre sono in legno dotate di vetro camera, tapparelle plastiche e doppio infisso in alluminio, pareti finite con intonaco e idropittura ad eccezione di un rivestimento su una parete in salotto. I terrazzini sono pavimentati con piastrelle ceramiche, mentre la terrazza grande con quadrotti in ghiaino lavato, i parapetti, e le finiture delle stesse, sono di recente installazione; la veranda che dà sulla cucina è chiusa con infissi in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico/idrico, impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas (ubicata sulla terrazza comune all'ultimo piano) e radiatori in ogni stanza, ed attualmente non risulta funzionante in quanto staccato (nella sola singola unità in oggetto), nel locale



lavanderia è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria, l'impianto fognario risulta essere allacciato alla pubblica rete, è presente infine l'impianto di condizionamento con split in corridoio e macchina esterna. Si precisa che non è stato possibile visionare i documenti riferiti agli impianti né tanto meno verificare il corretto funzionamento. L'immobile risulta comunque oggetto di recente ristrutturazione (2011), oltre alla riqualificazione del 2018/19 e pertanto si presume che gli impianti siano risalenti a quell'epoca.

L'appartamento si presenta in sufficiente stato manutentivo seppur siano presenti evidenti segni di muffa dovuti alla carenza di aerazione e segni di usura delle finiture dovute ad una scarsa manutenzione periodica. Tuttavia, durante le operazioni di rilievo, si sono riscontrate due infiltrazione d'acqua dal soffitto (derivanti dall'unità soprastante) sia nel locale cucina e sia nel bagno, che a detta dell'occupante non sono state attualmente risolte. Inoltre è stata riscontrata una presunta perdita dal box doccia che ha rovinato una porzione del pavimento in legno interessando anche la parete limitrofa. **(dalla foto n. 19 alla n. 39)**

#### **Lotto unico bene 2:**

Trattasi di ripostiglio/magazzino al piano interrato dell'immobile, con accesso dal vano scale e da corridoio comune, sviluppante una superficie lorda di circa 5,50 mq e con altezza media di circa 2,20 ml (sotto tavella). Pavimentato in battuto di cemento, porta di ingresso in legno, è presente l'impianto elettrico e le finiture sono riconducibili all'epoca di realizzazione del condominio. **(foto dalla n. 40 alla n. 42)**

#### **Lotto unico bene 3:**



Trattasi di box auto di pertinenza al piano terra, su corpo staccato in lamiera, con accesso dall'area di manovra comune, sviluppante una superficie lorda di circa 11,40 mq e con altezza media di circa 1,95 ml. Pavimentato in battuto di cemento, privo di impianti e dotato di portone a due ante in lamiera non motorizzato. Allo stato attuale risulta realizzato in assenza di titolo e pertanto non legittimo. Si dovrà prevedere la sua demolizione, risultando quindi un semplice posto auto scoperto. (foto nn. 17 e 18)

**9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso 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 **medio-bassi**. Si presuppone quindi che l'immobile possa rientrare in una delle classi migliori sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

**10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'immobile è attualmente occupato dalla ex moglie dell'esecutato e il suo nucleo familiare (figli minori).

Il verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare è stato trascritto in data 13/02/2020, anteriormente al pignoramento ma successivo all'ipoteca la cui trascrizione è avvenuta il 15/04/2011, e pertanto lo stesso non è opponibile alla presente procedura. **(all. n. 06)**

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio



Territoriale di Treviso – prot. in ingresso 149377 del 01/07/2025 **non è stato possibile** individuare contratti di locazione e/o di comodato. **(all. n. 07.1)**

Il referente del procedimento comunicava altresì che risultavano vari contratti registrati presso l'Ufficio di Rovigo, invitando lo scrivente a consultare l'ufficio di riferimento. Si è provveduto pertanto alla richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo, mail PEC acquisita al prot. 52746 del 17/07/2025 ricevendo esito negativo. **(all. n. 07.2)**

### **11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

*(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Treviso)*

#### **STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Treviso (variante n. 6) – all'interno della **ZTO B.2 n. 257 – aree di completamento di media densità** disciplinata dall'art. 36.3 delle NTO vigenti oltre ad essere ricompresa, per una minima parte, dalla fascia di tutela dei corsi d'acqua di mt 100, disciplinata dall'art. 25.4 delle NTO. Dalla tavola dei vincoli, l'immobile non risulta rientrare in alcuna fascia di rispetto e/o tutela. **(all. n. 08**

**Estratto tavola PI e Norme Tecniche)**

### **12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

### **13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

*(Documentazione inviata dal Comune di Treviso)*

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:



- **Concessione Edilizia n. 7/44** del 09/12/1953 prot. 22177 per la costruzione di una sopraelevazione (ristrutturazione) di un fabbricato esistente (**all. n. 09.1**)
- **Concessione Edilizia n. 6/40** del 17/11/1954 prot. 26276 per rinnovo nulla osta progetto già approvato (**all. n. 09.2**)
- **Concessione Edilizia n. 17/48** del 28/12/1954 prot. 31145 per variante a progetto già approvato (**all. n. 09.3**)
- **Abitabilità n. 330** del 27/03/1956 prot. 32571 (**all. n. 09.4**)
- **Asseverazione opere edili n. 14/1** del 10/01/1986 **ai sensi dell'art. 48 della L. 47/85** (parere favorevole) per i lavori di modifiche interne e fusione di alloggi – privo di grafici (**all. n. 09.5**)
- **Concessione in sanatoria spec. n. 7651** del 12/06/2001 prot. 1634/87 – Condono edilizio L. 47/85 n. 28/21-01 per modifiche prospettiche su fabbricato residenziale condominiale (**all. n. 09.6**)
- **Denuncia Inizio Attività (DIA) spec. 2008/07/AE** del 31/12/2007 prot. 106983 per i lavori di divisione unità abitativa (**all. n. 09.7**)
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) spec. 519/11/AE** del 24/03/2011 prot. 21195 per i lavori di manutenzione straordinaria riguardante opere interne (**all. n. 09.8**). **N.B.: gli interventi in progetto risultano eseguiti solo parzialmente e non si riscontra alcuna dichiarazione di fine lavori.**
- **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. SUPRO 0117526** del 24/09/2018 per i lavori di manutenzione straordinaria riguardante la parti comuni ed in particolare intervento di efficientamento



energetico del condominio (cappotto, coibentazione tetto, ecc.. ed integrata con L.10/91) (all. n. 09.9). **Comunicazione di Fine Lavori prot. SUPRO 0060966** del 24/04/2019 e relativo certificato di collaudo finale (all. n. 09.10)

**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 neanche 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 è emerso che la SCIA del 2011, riguardante una manutenzione straordinaria dell'immobile, risulta carente della documentazione di fine lavori (validità di 3 anni) e alla data odierna i lavori risultano ultimati solo parzialmente. Inoltre si è riscontrato che nei grafici allegati alla stessa pratica edilizia ed a quella precedente (DIA del 2008) ci sono alcuni errori grossolani (indicazione spessore dei muri errati, dimensionamento veranda errato, ecc..) ed errori sul dimensionamento dei fori finestra. Pertanto, nell'analisi delle difformità si è provveduto al confronto anche con il progetto originario del 1953/54 che è risultato più preciso, ed al Condono Edilizio L. 47/85.

In merito al ripostiglio al piano interrato, lo stesso non viene mai rappresentato nelle tavole di progetto se non nella sezione generale. Lo stesso risulta assentito in quanto realizzato alla data di costruzione del fabbricato.

Si evidenzia infine che nella pratica di CILA opere condominiali non sono presenti elaborati grafici che indicano, nello specifico, lo spessore del cappotto installato.

Dai rilievi di massima sono emerse le seguenti difformità **(all. n. 10)**:

- lievi spostamenti di alcune tramezze interne;
- non realizzazione della cabina armadio in camera;



Al fine di valutare la possibile sanatoria delle difformità riscontrate così come meglio rappresentate nell'allegato grafico ed individuarne i costi, si provvedeva ad un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune da cui è emersa la necessità di provvedere ad una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis ipotizzando il versamento della sanzione minima di € 1.032,00 oltre a diritti di segreteria di € 120,00, salvo più esatti in sede di istruttoria della pratica, oltre alla necessità di dimostrare le tolleranze esecutive di cui all'art. 34bis. Inoltre, si ipotizzano spese tecniche quantificabili in circa € 2.500,00 per la pratica edilizia e la relativa variazione catastale con il rifacimento della planimetria per un costo di circa € 500,00 oltre i diritti catastali; sarà necessario inoltre aggiornare anche la planimetria del magazzino al piano interrato in quanto non correttamente rappresentato, ipotizzando una spesa di circa € 300,00 oltre i diritti catastali. Il tutto salvo più esatte indicazioni in fase di istruttoria al momento della pratica in sanatoria.

Complessivamente si ipotizza un costo totale di circa **€ 4.600,00** salvo più esatti in sede di istruttoria ed oltre oneri di legge.

\* \* \* \* \*

Per quanto riguarda il box auto al piano terra su corpo staccato, è risultato privo di titolo edilizio, avendo ottemperato al solo accatastamento, pertanto non legittimo. Analizzate tutte le pratiche edilizie acquisite, il manufatto non è presente in alcun elaborato ed in particolare il Condono Edilizio L. 47/85, che riguardava il condominio nel suo assieme, scrive espressamente che le opere oggetto di sanatoria erano riconducibili a "modifiche prospettiche e fori finestra". Pertanto, il box auto allo stato attuale non risulta sanabile in quanto in contrasto



con le normative edilizie vigenti e si dovrà prevedere la sua demolizione.

Si ipotizza un costo complessivo dei lavori, compreso lo smaltimento dei materiali e l'aggiornamento catastale, di circa € 2.000,00 oltre oneri di legge.

### **15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO**

Interpellato nel merito l'amministratore di condominio nella persona del geom.

██████████, lo stesso, in data 27/11/2025, comunicava i seguenti dati:

1. le spese annue di gestione ordinaria ammontano a circa € 1.400,00 comprensivi delle quote fisse di riscaldamento ed energia elettrica e dei consumi dell'acqua condominiale; si evidenzia che nelle spese di gestione ordinaria rientrano anche i consumi reali del riscaldamento che nel caso della unità in esame non è stato possibile quantificare in quanto l'impianto risulta staccato.
2. risultano delle pendenze relativamente le spese di gestione riferibili all'ultimo biennio di:
  - anno 2024/2025 di € **1.336,60**
  - anno 2025/2026 di € **1.565,81** (chiusura gestione 30/04/2026)
3. Per quanto riguarda le spese di gestione straordinaria già deliberate, è stato ottenuto un finanziamento chirografario della durata di 120 mesi con decorrenza del versamento quote dal 01/09/2018 fino al termine del 01/12/2028 per un importo complessivo di € **107.134,17** ricongducibile all'unità in oggetto, per la riqualificazione energetica del condominio eseguita nel 2018/19. Ad oggi risultano versate dall'esecutato solo alcune rate per un importo di € 6.882,17. Il tutto come meglio indicato nella allegata tabella riepilogativa dove si evincono gli importi di ciascuna rata futura e



scaduta.

4. le pendenze totali di gestione ordinaria accumulate dall'unità in oggetto fino alla data odierna ammontano ad € 18.219,71, comprensive dell'annualità in corso. Per tale motivo, e per far fronte alle rate del finanziamento sopra indicato non versate, è stata creata una specifica gestione denominata "solidarizzazione" dove le spese dovute dall'esecutato vengono ripartite tra gli altri condomini.
5. lo stesso amministratore produceva il regolamento di condominio con riferimenti ai millesimi di proprietà delle parti comuni che si riassumono:

**TABELLA 1 – proprietà:**

- unità 7 – sub 50 abitazione:	92,499 / 1.000
- unità 15 – sub 53 magazzino:	1,195 / 1.000
- unità 23 – sub 21 garage:	3,247 / 1.000

**TABELLA 2 – scale:**

- unità 7 – sub 50 abitazione:	92,746 / 1.000
- unità 15 – sub 53 magazzino:	14,340 / 1.000

**(all. n. 11.1, 11.2 e 11.3 documenti amministratore di condominio)**

6. mancando degli elementi nel regolamento ricevuto, si è provveduto alla richiesta, presso l'archivio Notarile, del primo regolamento di condominio e relative tabelle millesimali allegate all'atto del Notaio Galanti rep. 37455 del 17/12/1970 (all. n. 11.4) di cui si riportano i punti salienti:
  - la terrazza comune all'ultimo piano, che funziona anche da tetto, è in comproprietà a tutte le unità ma i negozi al piano terra sono esclusi dal suo utilizzo (come stenditoio);



- il marciapiede antistante il fabbricato è in comproprietà a tutte le unità, così come il suolo e sottosuolo;
- il cortile interno (quello sul retro e attualmente recintato) è in uso esclusivo ai condomini degli appartamenti/ufficio (esclusi i negozi al piano terra)

## 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. Si evidenziano nel caso in esame, quali:

- **elementi incrementali** la sua ubicazione in zona residenziale e direzionale in quanto vicina agli uffici del complesso Appiani e del Tribunale di Treviso,



ubicato in primissima periferia a pochi passi dalle mura cittadine; inoltre l'immobile, di dimensioni generose e con una ampia terrazza, è stato oggetto di un intervento seppur minimo di riqualificazione energetica;

- **elementi decrementali** la vetustà delle finiture interne delle parti comuni del condominio, privo di ascensore; l'assenza di adeguati posti auto esclusivi e la ridotta dimensione del cortile di manovra sul retro che costringono a parcheggiare l'eventuale seconda auto in uno dei pochi stalli pubblici liberi in zona; inoltre è emerso che il box auto in lamiera è stato realizzato in assenza di titolo e quindi si dovrà procedere con la sua demolizione. Sarà necessario intervenire per sanare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate e provvedere all'adeguamento e verifica degli impianti (il riscaldamento attualmente è staccato). Durante le operazioni peritali, si sono riscontrate due presunte infiltrazioni sul soffitto della cucina e del bagno che necessitano delle verifiche approfondite per la loro risoluzione, oltre alla necessità di riparare la porzione di pavimento rovinato dalla perdita del box doccia. Infine, il valore di stima di seguito indicato tiene conto delle importanti spese condominiali e la particolare situazione economica in cui risulta attualmente il condominio (apertura gestione di solidarizzazione per sanare i mancati versamenti dei morosi)

Pur notando una lieve 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 Treviso sez. D fg. 3

**mapp. 400 sub 50** - cat. A/2 cl. 4, cons. vani 7 – sup. cat. 165 mq, escluse aree scoperte 154 mq - R.C.€ 777,27 – via Carlo Cattaneo n. 9 – piano 1 – **appartamento**

**Bene 2:** C.F. Comune di Treviso sez. D fg. 3

**mapp. 400 sub 53** - cat. C/2 cl. 10, cons. mq 5 – sup. cat. 6 mq - R.C.€ 24,27 – via Carlo Cattaneo n. 9 – piano S1 – **magazzino**

**Bene 3:** C.F. Comune di Treviso sez. D fg. 3

**mapp. 400 sub 21** - cat. C/6 cl. 7, cons. mq 11 – sup. cat. 12 mq - R.C.€ 62,49 – via Carlo Cattaneo n. 9 – piano T – **garage**



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

**Rapporti mercantili:**

sup. comm. appar. P1 mq 154,50 x 1 = 154,50 mq

sup. comm. balconi/terr. mq 72,70 x 0,30 = 21,80 mq

sup. comm. veranda mq 6,00 x 0,50 = 3,00 mq

sup. comm. mag. PS1 mq 5,50 x 0,50 = 2,80 mq

sup. comm. box auto mq 11,40 x 0,30 = 3,40 mq

Totale 185,50 mq

**Valore di stima all'oggi:** = 185,50 mq x 1.400,00 €/mq = € **259.700,00**

**A tale importo vanno detratte presuntivamente:**

1) Oneri e costi pratica edilizia di sanatoria e

aggiornamento catastale € 4.600,00

2) demolizione box auto non legittimo € 2.000,00

3) spese condominiali ultimo biennio (stima) € 3.000,00

**Più probabile valore di mercato all'oggi** € **250.100,00**

4) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 50.020,00

**Valore vendita forzata** € **200.080,00**

**arr.ti a € 200.000,00** (diconsi euro duecentomila/00).

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

Ponzano Veneto, 22/12/2025

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 Visure catastali BCNC ed elaborati grafici

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 Nota di Trascrizione verbale di separazione

All. doc. 07.1 Esito ricerche contratti di locazione TREVISO

All. doc. 07.2 Esito ricerche contratti di locazione ROVIGO

All. doc. 08 Estratto PI, vincoli e NTO

All. doc. 09.1 C.E. n. 7/44 del 1953 ed estratti grafici

All. doc. 09.2 C.E. n. 6/40 del 1954

All. doc. 09.3 C.E. n. 17/48 del 1954 ed estratti grafici

All. doc. 09.4 Abitabilità del 1955

All. doc. 09.5 Asseverazione opere edili del 1986

All. doc. 09.6 Condono Edilizio L. 47/85 - condominio

All. doc. 09.7 DIA n. 2008/07/AE

All. doc. 09.8 SCIA n. 519/11/AE

All. doc. 09.9 CILA per opere condominiali (efficientamento energetico)

All. doc. 09.10 Fine Lavori e collaudo della CILA

All. doc. 10 Grafico con indicazioni di massima delle difformità

All. doc. 11.1 Tabelle millesimali

All. doc. 11.2 Bilancio esercizio riqualificazione energetica

All. doc. 11.3 Bilancio esercizio ultimo biennio

All. doc. 11.4 Regolamento condominiale originario

All. doc. 12 Documentazione fotografica

