

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55/2024

LOTTO UNICO

Comune di Ponte di Piave (TV)

**Unità immobiliare residenziale
con posto auto coperto**



Fronte ingresso principale



Fronte sud

Elaborato

PERIZIA DI STIMA

C.T.U.

Arch. Alberto Sartorello

Data

Treviso, 2 maggio 2025



INDICE

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

ALLEGATI

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

Elenco Iscrizioni e Trascrizioni

Scheda sintetica



PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, Arch. Alberto Sartorello, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1149, con studio in Treviso, via Avogari n. 2, residente in Treviso, Via Pescatori n. 18, mail pec alberto.sartorello@archiworldpec.it, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Torresan in data 02/08/2024, ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 11/11/2024.

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

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

Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'esperto predisponendo, sulla base della Certificazione Notarile in atti, e sulla scorta degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 27.04.2025, l'elenco delle formalità pregiudizievoli.

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

Il sopralluogo degli immobili ha avuto luogo in data 16/12/2024 ore 9:30 alla presenza del custode nominato.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, ubicato nel Comune di Ponte di Piave (TV), Via del Chilo 15/4, è costituito dai seguenti beni immobili:

Unità immobiliare residenziale con posto auto coperto

Comune di Ponte di Piave, Via del Chilo 15/4

Quota 1/1 piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Sez. Urb. A, Foglio 9, Particella **553**, Sub 22, A/3 (Abitazione)

Quota 1/4 piena proprietà

Sez. Urb. A, Foglio 9, Particella **553**, Sub 20, C/2 (Autorimessa)

Il tutto a formare un **LOTTO UNICO** costituito da unità immobiliare residenziale con posto auto coperto.



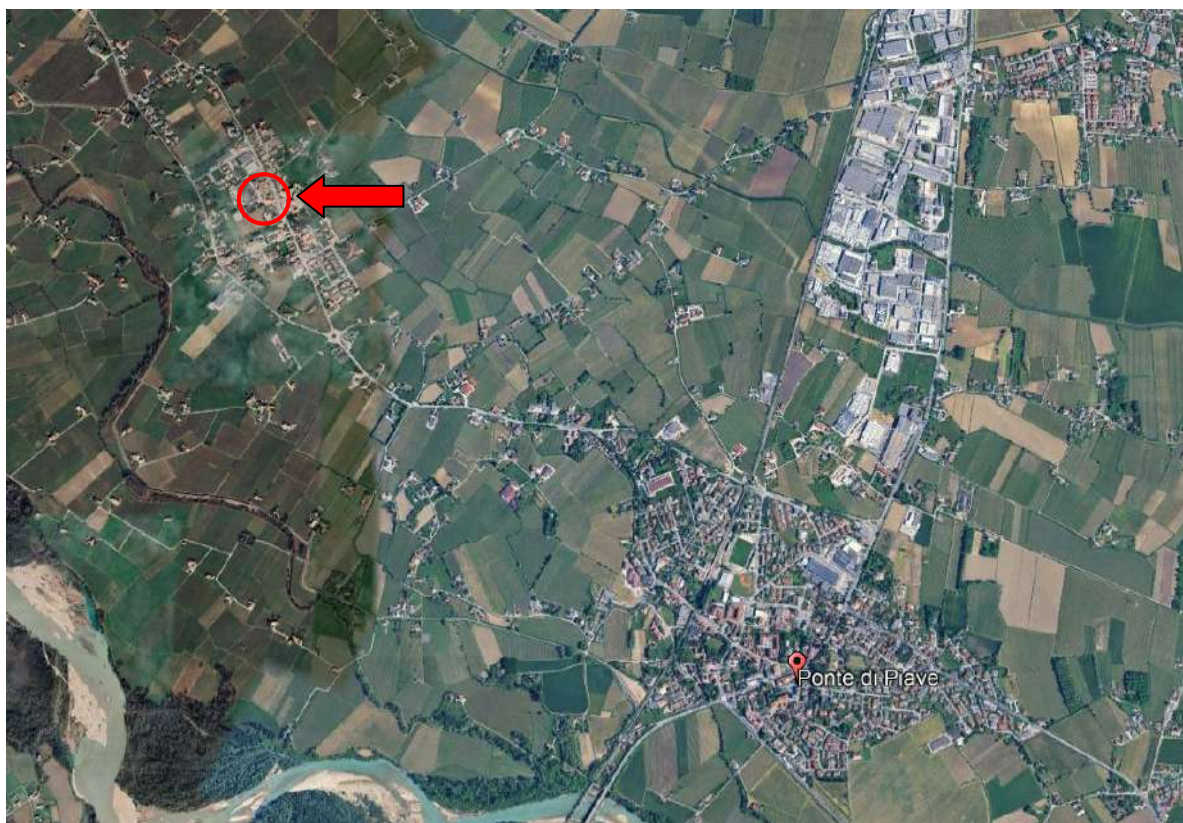
LOTTO UNICO

IMMOBILIARE RESIDENZIALE CON GARAGE E SCOPERTO ESCLUSIVO

1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

L'unità immobiliare fa parte di un piccolo complesso condominiale ubicato a nord-ovest del territorio comunale di Ponte di Piave, frazione di Negrisia, al civico n. 15/4 di Via del Chilo, via ortogonale alla Strada Provinciale 34 (Via San Romano), asse di collegamento in direzione nord-ovest con Roncadelle (frazione del comune di Ormelle) e in direzione sud-est con il centro di Ponte di Piave da cui i beni distano circa 4 km. La SP 34 interseca la SR 53, asse viario che collega il Comune di Ponte di Piave con la città di Treviso verso sud e con la città di Oderzo verso nord. Nella frazione di Negrisia si trovano i principali servizi pubblici (scuole, presidi sanitari, luoghi di culto, uffici pubblici, etc.) di prima necessità.

(Allegato A)



Veduta aerea del Comune di Ponte di Piave e della Frazione di Negrisia





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

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni, ubicati nel Comune di **Ponte di Piave (TV)**, Via del Chilo n. 15/4, risultano così censiti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso (**Allegato B**):

Per la quota 1/1 della piena proprietà

Catasto Fabbricati - Sez. Urbana A - Foglio 9

- **M.N. 553 sub 22**, Via del Chilo n. 15/4, Piano 1-2, Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale m² 77, Rendita euro 286,89 - Abitazione di tipo economico

Il sub 22 deriva per soppressione del sub 18, stesso Foglio e Mappale, per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO dei locali sottotetto, giusta Denuncia di Variazione n. 24920.1/2005, Prot. TV0349789 del 30/11/2005.

Per la quota 1/4 della piena proprietà

- **M.N. 553 sub 20**, Via del Chilo n. 15/4, Piano S1, Categoria C/4, classe 2, superficie catastale m² 75, Rendita euro 123,95 – Autorimessa

Il **sub 20** (autorimessa collettiva) deriva per soppressione del sub 11, stesso Foglio e Mappale, per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO, giusta Denuncia di Variazione n. B02278.1/1999 del 06/05/1999.

Precisazione: nell'atto di compravendita viene specificato che è pertinenziale al MN. 553 sub 22 il posto macchina contraddistinto con il n. 4 nella planimetria allegata all'atto di trasferimento (All. Sub "A").

Nella planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio, che riporta la dicitura "Autorimessa collettiva", non sono rappresentati i posti auto pertinenti alle singole unità immobiliari.



Il tutto oltre alle proporzionali quote di comproprietà degli enti e degli spazi in comunione come per legge contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

MN 553 sub 1, B.C.N.C. – Rampa di accesso all'autorimessa e spazio di manovra

MN 553 sub 12, B.C.N.C. – Area scoperta di mq 11 (ingresso comune)

MN 553 sub 19, B.C.N.C. – Vano scale

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

COMUNE di PONTE DI PIAVE

Foglio 9, particella 553, Ente Urbano di 884 m², TIPO MAPPALE del 04/02/1998, Pratica TV0180343 in atti dal 01/06/2005 (n. 5332.1/1998)



Estratto di mappa

3. CONFINI

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima confina:

- a nord con particella 557
- ad est con particella 637
- a sud con particella 350
- ad ovest con particella 495 (sede stradale)

L'appartamento, in proprietà per l'intero come sopra descritto, confina con muri perimetrali esterni e con sub 21, 19, 7 e 4 del mappale 553.



L'autorimessa, in proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$, confina con muri perimetrali e con subb 7, 19 e 1 del mappale 553.

4. SERVITU'

Non si rilevano servitù attive o passive riferite ai beni oggetto di pignoramento, salvo quelle derivanti dal condominio.

5. PROVENIENZA DEI BENI

Al ventennio, la proprietà del compendio immobiliare è pervenuta all'esecutato in forza dei seguenti atti:

- **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Dott. Antonio Carlo Scalettari di Noale (VE) in data 25/10/2006, rep. n. 98443/4205, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 09/11/2006 ai n.ri 55464/31729, per i diritti pari a **1/1 della piena proprietà** per quanto concerne l'unità abitativa (sub 22) e per i diritti pari a **1/4 della piena proprietà** relativamente all'autorimessa (sub 20) (**Allegato C**)

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

- **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Dott. Helio Pierotti di Oderzo (TV) in data 10/05/2000, rep. n. 27738, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 18/05/2000 ai n.ri 19275/13645.

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

6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

a tutto il 27 Aprile 2025

- **ISCRIZIONE nn. 55465/14228 del 09/11/2006 -** [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE nn. 5542/3853 del 15/02/2024,** [REDACTED]



N.B.: si sottolinea che le suddette formalità si riferiscono al solo bene MN 553 sub 22 (abitazione p.1° e 2° - piena proprietà per la quota di 1/1) e non comprendono il MN 553 Sub 20 (autorimessa) di cui l'esecutato è pieno proprietario per la quota di ¼ e di stretta pertinenza con l'unità immobiliare sub 22.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto della presente trattazione è costituito da un'**unità immobiliare residenziale e annesso posto auto** all'interno di autorimessa comune (in proprietà per la quota di ¼) facente parte di un piccolo condominio senza ascensore di complessive 4 unità sito nel Comune di Ponte di Piave, frazione di Negrisia, in via del Chilo n. 15, edificato tra il 1994 e il 1999 nell'ambito del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Serenissima".

L'**unità abitativa**, con esposizione sud-est, articolata su due piani (duplex), piano primo e piano secondo mansardato, si sviluppa su una superficie utile abitabile di circa complessivi 64.00 m², oltre ad un terrazzino di 3.75 m² al piano primo e un posto auto di m² 6.90 all'interno di autorimessa comune al piano interrato. Al piano primo sono distribuiti il soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno, al piano secondo si trovano n. 2 camere da letto ed un bagno.

Il piano secondo mansardato, nato come sottotetto agibile (magazzini) ma non abitabile, nel 2006 è stato convertito in spazio abitabile (n. 2 camere ed un bagno) in forza di un provvedimento in sanatoria di cui al successivo paragrafo 11.

L'unità immobiliare è dotata di un **posto auto** esclusivo ricavato all'interno dell'autorimessa comune (sub 20) situata al piano interrato dell'edificio di cui l'esecutato è pieno proprietario per la quota di 1/4.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Superfici Interne Nette (SIN)

La superficie interna netta dell'immobile, ovvero la superficie misurata al netto dei muri perimetrali e delle pareti divisorie interne è pari a complessivi m² 64.00, oltre ad un terrazzino di 3.75 m², così distribuita:

Piano 1°: 1 – Ingresso soggiorno (m² 14.50); 2 - Disimpegno (m² 1.00); 3 – Bagno (m² 4.10); 4 – Camera (m² 11.90); 5 – Terrazzino (m² 3.75);

L'altezza interna dei locali ml 2.70.

Piano 2°: 6 – Disimpegno (m² 2,25); 7 – Camera (m² 14.25); 8 – Camera (m² 10,50); 9 - Bagno (m² 3.40); 10 – Vano scale (m² 2.25);

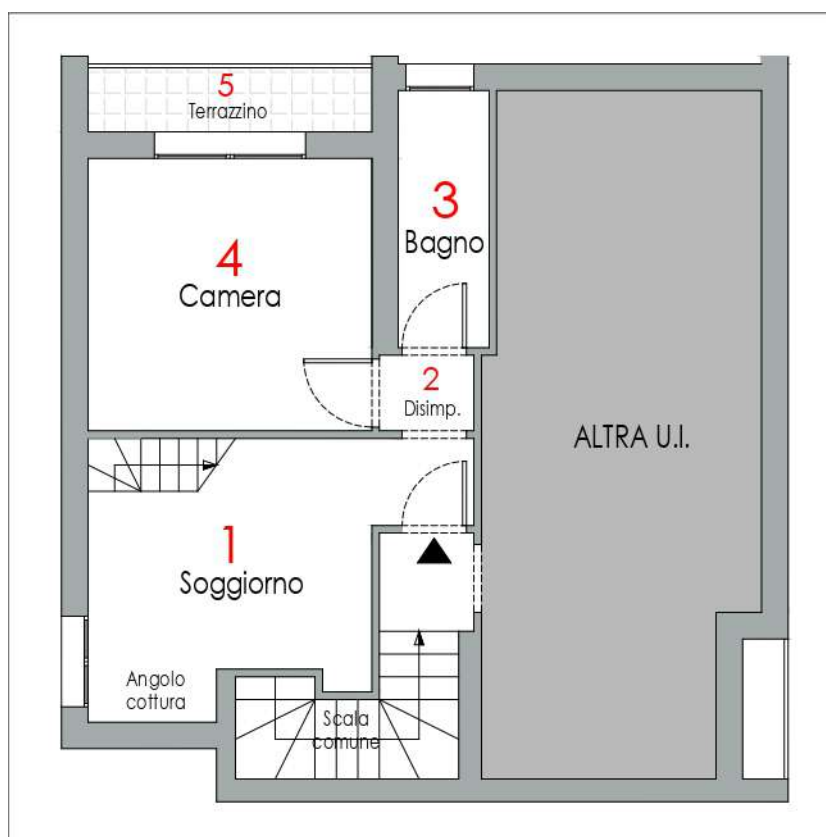
L'altezza media interna dei locali è pari a ml 2.16

Piano interrato: Posto auto (m² 6,90) all'interno di autorimessa comune.

Si riportano, di seguito, tabella riepilogativa delle superfici utili dei locali e le planimetrie dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

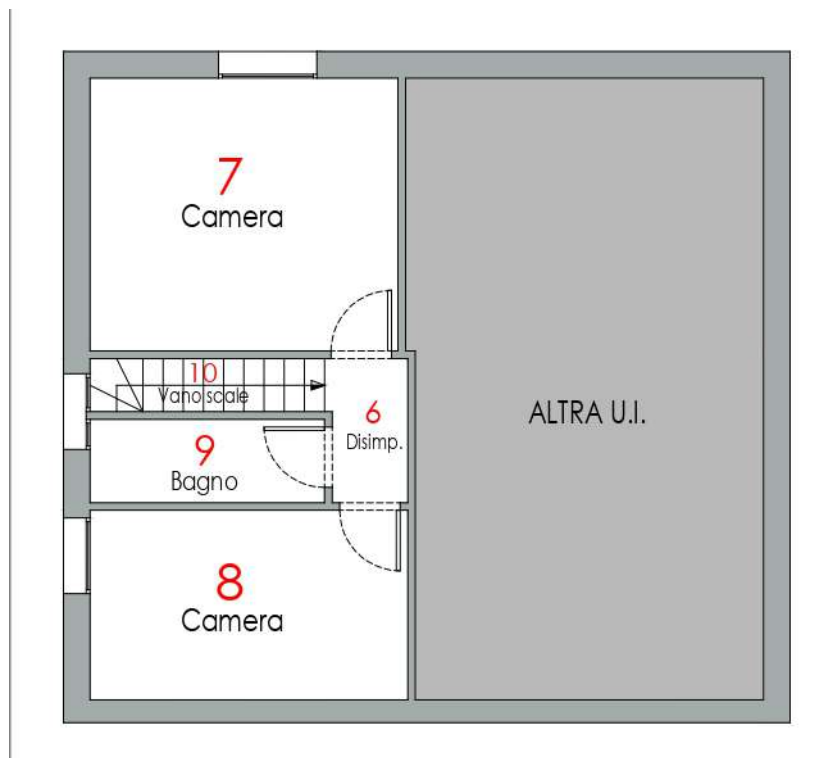


Tabella delle Superfici Interne Nette (SIN)				
Piano	N	Vano	Sup. nette dei vani (m ²)	Totale sup. netta abitabile (m ²)
P. interrato		Autorimessa	6.90	
Primo	1	Ingresso-soggiorno	14.50	31.50
	2	Disimpegno	1.00	
	3	Bagno	4.10	
	4	Camera 1PL	11.90	
	5	Terrazzino	3.75	
Secondo	6	Disimpegno	2.20	32.50
	7	Camera 2PL	14.20	
	8	Camera 1PL	10.50	
	9	Bagno	3.40	
	10	Vano scale	2.20	
Totale superficie interna netta abitabile				64.00



Pianta piano primo





Pianta piano mansardato



Vedasi documentazione fotografica (**Allegato E**)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- **Strutture orizzontali:** le fondazioni sono del tipo a platea, gli orizzontamenti sono in laterizio armato ed il solaio di copertura in legno con travi a vista. Il manto di copertura è in coppi di laterizio di tipo tradizionale.
- **Strutture in elevazione:** le strutture in elevazione fino all'imposta del primo solaio sono in calcestruzzo, mentre fuori terra l'edificio si eleva con struttura mista costituita da telaio in cls e muratura portante intonacata. Le pareti divisorie interne sono in blocchi di laterizio intonacati.



Finiture interne ed esterne

- Pavimenti: tutti i locali del piano primo, del piano mansardato e dell'autorimessa al piano interrato presentano pavimentazioni in gres porcellanato dello stesso tipo costituite da lastre di formato rettangolare.
- Rivestimenti: i rivestimenti a parete dei bagni sono in gres dello stesso tipo di quelli dei pavimenti;
- Porte interne: in legno impiallacciato in modesto stato di conservazione;
- Serramenti: in legno con vetrocamera in cattivo stato. Esternamente sono presenti avvolgibili in pvc.
- Spazi e parti comuni: esternamente l'edificio, nel suo insieme, versa in cattivo stato manutentivo e conservativo, con intonaci caratterizzati dalla presenza di umidità, dalla formazione di muffe e dal distacco di alcune sue porzioni. Le scale esterne antistanti all'ingresso condominiale sono in parte prive di pavimentazione e la specchiatura in vetro del portoncino d'ingresso allo stabile è crepata e tenuta insieme da nastro adesivo. Gli spazi comuni interni, anch'essi caratterizzati da finiture modeste, sono sporchi e lo stato in cui versano denota la totale incuria da parte dei condomini. Lo spazio di manovra a cielo aperto antistante l'autorimessa è caratterizzato dalla presenza di acqua stagnante, muschio, muffe e terra, il tutto conseguente alla probabile ostruzione delle linee di scarico delle acque meteoriche che non sono state interessate da interventi di manutenzione nel corso degli anni. Sulla stessa area di manovra si attesta una porzione di edificio mai completata in totale stato di abbandono, specchio del degrado e dello stato di obsolescenza in cui versa l'intero edificio.

Dotazioni impiantistiche:

- Impianto elettrico: l'impianto elettrico, risalente al periodo di costruzione dell'immobile, è in cattivo stato con fili scoperti e cavi volanti privi di protezioni. Non sono state fornite certificazioni e/o dichiarazioni di conformità dell'impianto. I contatori sono ubicati all'interno dell'autorimessa al piano interrato.
- Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria: l'impianto di riscaldamento e quello di produzione di acqua calda sanitaria è alimentato a metano, con radiatori di tipo tradizionale in pessimo stato. Non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti.
- Impianto di condizionamento: l'unità immobiliare non è dotata di impianto di climatizzazione estiva;
- Approvvigionamento idrico: l'immobile è allacciato alla rete idrica comunale.
- Impianto gas: l'immobile è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano.

Stato di conservazione e condizione degli immobili

L'unità immobiliare, così come l'intero edificio di cui fa parte versano in pessime condizioni. Le finiture interne ed esterne sono estremamente modeste e in pessimo stato di conservazione. I beni sono sostanzialmente in uno stato di semi abbandono e di avanzata obsolescenza fisica. Le murature, sia internamente sia esternamente sono interessate da fenomeni di umidità, con formazione di diffuse macchie e muffe e, in alcuni casi, di distacco e sfogliamento degli intonaci. Le parti comuni (ingresso,



vano scale, scivolo e area di manovra) non sono da meno, segno che il fabbricato, nel corso degli anni, non è stato oggetto di interventi di manutenzione e di conservazione.

In un quadro generale come sopra descritto, per quanto si è potuto osservare, non si rilevano significative lesioni di tipo strutturale.

8. DESTINAZIONE E UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico, dall'analisi del *Piano degli Interventi* del Comune di Ponte di Piave, i beni di cui trattasi ricadono all'interno delle cosiddette Z.T.O. RA "Tessuto Residenziale Alto" (Z.T.O. C1 D.M. 1444/68). L'immobile è stato edificato all'interno di un lotto facente parte del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata a destinazione residenziale denominato "Serenissima" identificato nella cartografia vigente con il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 25. **(Allegato F)**

All'interno delle suddette aree, nelle quali, oltre alla residenza, è ammessa la destinazione d'uso "uffici", lo strumento urbanistico ammette interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria finalizzata a sole modifiche e trasformazioni interne che si attuano mediante intervento edilizio diretto. L'immobile e l'area su cui lo stesso insiste non sono soggetti ad alcun vincolo di tipo urbanistico e/o paesaggistico ambientale.

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

All'esito delle verifiche eseguite al fine di accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel provvedimento di espropriazione immobiliare, premesso che:

- I beni contenuti e descritti nel provvedimento di pignoramento sono costituiti dall'unità abitativa identificata da MN 553 Sub 22, in piena proprietà dell'esecutato per la quota 1/1 (unità abitativa piano primo e piano mansardato);
- Il debitore pignorato, come si evince dall'atto di compravendita e dalle visure catastali, è pieno proprietario per la quota di $\frac{1}{4}$ anche dell'autorimessa al piano interrato dello stesso edificio, identificata da MN 553 Sub 20, all'interno della quale dispone di un posto auto esclusivo come da rappresentazione planimetrica allegato sub A dell'atto di trasferimento;
- che in considerazione di quanto sopra, il bene Sub 22 ed il bene sub 20 formano un corpo unico, costituito da abitazione e garage;
- che l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui al paragrafo n. 6 grava su particella 553 sub 22 e particella 553 sub 20;
- che il pignoramento immobiliare grava sulla sola particella 553 sub 22

tanto in premessa, il sottoscritto perito ritiene che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di espropriazione immobiliare sia incompleta, rendendosi pertanto necessaria, anche in ragione



dell'alienabilità dei beni stessi, un aggiornamento del pignoramento con l'integrazione e la descrizione del bene Sub 20.

In considerazione di quanto sopra, si precisa che la presente relazione di stima è stata redatta considerando il compendio immobiliare come costituito dalla somma dei due cespiti.

In ogni caso i dati indicati nel pignoramento, con particolare riferimento a quelli catastali - sezione, foglio, particella, subalterni, categoria, intestati, quote di proprietà, indirizzo, n. civico – identificano correttamente ed univocamente il bene catastalmente censito con MN 553 sub 22 (unità abitativa piano 1° e piano mansardato).

10. REGOLARITA' CATASTALE

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

Si sottolinea che nella planimetria catastale dell'autorimessa del piano interrato non sono rappresentate le aree di pertinenza delle singole unità per lo stallo delle auto.

11. CONFORMITA' EDILIZIA

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

- 1** **Concessione Edilizia n. 3662 del 17/11/1994** rilasciata dal Comune di Ponte di Piave per *"Costruzione di fabbricato plurifamiliare"*, giusta istanza prot. n. 1650 del 22/02/1994;
- 2** **Concessione Edilizia n. 3662/A, prot. n. 6063/11609** per variante in corso d'opera rilasciata dal Comune di Ponte di Piave il 09/11/1998.
- 3** **Licenza di Abitabilità n. 3662/1, prot. n. 8765 del 27/07/1999**
- 4** **Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. n. 10938 del 13/09/2006** – Pratica Condono Edilizio n. 43 ai sensi del Titolo IV della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, per la regolarizzazione di opere abusive consistenti nella *"Ristrutturazione del piano sottotetto di fabbricato residenziale per ricavo di due camere da letto, bagno e disbrigo"*. Trattasi sostanzialmente della conversione dell'intero piano sottotetto da "agibile non abitabile" ad "abitabile". A valle di detta trasformazione non risulta rilasciato alcun provvedimento di agibilità.



All'esito delle indagini e delle verifiche finalizzate all'accertamento della conformità urbanistico edilizia dei beni, consistenti nella comparazione tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, gli immobili, nella loro configurazione attuale, quanto a distribuzione interna e destinazione d'uso dei locali, risultano conformi ai titoli edilizi rilasciati. Non si ravvisa pertanto la necessità di avviare procedimenti di conformazione urbanistico edilizia in sanatoria.

Per contro, dalle verifiche eseguite in situ, si rilevano alcune difformità prospettiche e forometriche che interessano l'intero edificio, e come tali, dovranno essere eventualmente sanate a livello condominiale.

12. AGIBILITA'

In esito agli accertamenti eseguiti presso il SUE del Comune di Ponte di Piave, per i beni di cui trattasi risulta rilasciata la LICENZA DI ABITABILITA' n. 3662/1, prot. n. 8765 del 27/07/1999. **(Allegato H)**

13. DISPONIBILITA' DEI BENI

All'esito delle ricerche e interrogazioni eseguite presso l'Anagrafe Tributaria, i beni, come catastalmente identificati al paragrafo n. 2, costituiti da **unità abitativa e posto auto in autorimessa comune**, risultano attualmente locati in forza di Contratto di Locazione Commerciale stipulato in data 15/07/2021, registrato presso l'Agenzia del Registro di Treviso (TV) in data 15/07/2021 al n. 006376 - serie 3T, codice identificativo T6D21T0063760000E, della durata di anni 4 (quattro), dal 15/07/2021 al 14/07/2025, da intendersi tacitamente rinnovato per i successivi 4 anni salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima della scadenza, canone annuo di € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da corrispondersi in rate mensili di € 400,00 (quattrocento/00). **(Allegato I)**

Ai sensi dell'art. 2923, comma 1, C.C., il contratto di locazione, regolarmente registrato in data 15/07/2021, e dunque con data certa anteriore alla data della notifica (31/01/2024) e alla data della trascrizione (15/02/2024) del pignoramento, risulta OPPONIBILE alla procedura.

Al fine di accertare se il canone di locazione pattuito sia congruo con i correnti valori di mercato, sulla base delle indagini eseguite su immobili di pari tipologia, ubicazione, caratteristiche e condizioni, consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare, gli operatori di settore e le agenzie immobiliari di zona, il sottoscritto perito stima che il canone unitario €/m² congruo per immobili di analoga tipologia e di simili condizioni, si possa attestare intorno a circa 4,00 – 4,50 €/m², che applicato ad una superficie di circa 80 m² dà luogo ad un canone mensile compreso tra 320,00 e 360,00 €, ovvero ad un canone annuo compreso tra 3.840,00 e 4.320,00 €.

Pertanto si ritiene che il canone di locazione attualmente in essere (canone = 400,00 €/mese) sia sostanzialmente congruo con i correnti valori di mercato. **(Allegato I)**



14. DIVISIBILITA'

Il compendio immobiliare, composto da unità abitativa (MN 553 sub 22 – piena proprietà per la quota 1/1) e parte dell'autorimessa (MN 553 sub 20 – piena proprietà per la quota di ¼) erroneamente non compresa nel pignoramento ma pertinenziale al sub 22, per conformazione e caratteristiche morfologiche si ritiene **non sia divisibile in natura, formando pertanto un lotto unico di vendita.**

15. ESISTENZA DI VINCOLI

I beni non sono gravati da alcun tipo di vincolo, né di natura urbanistica, né di natura paesaggistico ambientale.

16. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Attualmente il condominio non risulta affidato alla gestione di un Amministratore e non si ha evidenza dell'esistenza di un regolamento o di accordi tra i condomini che disciplinino le modalità di gestione delle cose comuni.

Non è nota l'entità di eventuali spese condominiali.

17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto concerne le vigenti disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, lo scrivente perito dichiara che non è stato possibile reperire copia dell'Attestato di Prestazione Energetica. Nel contratto di locazione ad uso abitativo attualmente in essere, si riporta che il Conduttore ha dichiarato di aver ricevuto dal Locatore l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 15/07/2021 che classifica i beni in **CLASSE ENERGETICA "F"**.

18. STIMA DEI BENI

Criteri di stima

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

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

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

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



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

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

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

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche simili al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2024, del Borsino Immobiliare, consultando operatori di settore della zona, recuperando atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni e consultando le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP. n. 12480/1966, Legge n. 392/1978, *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*.

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

La **Superficie commerciale** è data dalla somma delle superfici principali e delle superfici secondarie o accessorie (comprendenti le superfici occupate dai muri interni e perimetrali costituenti l'unità immobiliare), quest'ultime opportunamente ragguagliate a quella principale in ragione dei rapporti mercantili, intendendosi per:

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

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

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



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI					
	Identificazione catastale	Sup. principale	Sup. secondaria	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Abitazione (piano 1° e 2°)	Mapp. 553 sub 22	m ² 80.00		1,00	m ² 80.00
Terrazzino (piano seminter.)	Mapp. 553 sub 22		m ² 3.75	0,30	m ² 1.10
Autorimessa (p. interr.)	Mapp. 553 sub 20		m ² 22.00	0,50	m ² 11.00
Superficie commerciale totale					m² 92.10

Determinazione del più probabile valore di mercato

A fronte dunque delle considerazioni in precedenza esposte in merito:

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

e considerato:

sulla scorta di tali requisiti e delle indagini di mercato, e precisando che la valutazione e la stima dei beni si riferiscono al diritto reale e allo stato in cui essi si trovano, il sottoscritto perito, assumendo congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato il valore unitario di **750,00 €/m²**, stima cautelativamente che il più probabile valore di mercato dei beni sia il seguente:

STIMA VALORE DI MERCATO			
Immobile residenziale con area scoperta			
Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore unitario €/mq	Valore immobile
Unità residenziale (1/1) e porzione di autorimessa (1/4)	m ² 92,00	750,00 €/mq	69.000,00 €
Valore di mercato			69.000,00 €

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



VALORE BASE PER LA VENDITA FORZOSA		
Valore di mercato	Deprezzamento	Valore per la vendita forzata
69.000,00 €	0,80	55.200,00 €

Ovvero, ricapitolando ed arrotondando:

€ 55.000,00

Pertanto il sottoscritto stima che i beni staggiti, LOTTO UNICO, alla data della presente relazione, abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi euro **55.000,00** (diconsi euro cinquantacinquemila/00).

Quanto precede ad evasione dell'incarico conferito.

Treviso, addì 02 maggio 2025

In fede
Arch. Alberto Sartorello
Firmato digitalmente

